



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932040212

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 800	582 400
Sum inntekter		636 800	582 400
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 541	
Annen driftskostnad		406 646	232 236
Sum kostnader		415 186	232 236
Driftsresultat		221 614	350 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 882	3 937
Sum finansinntekter		5 882	3 937
Annen finanskostnad		229 140	201 291
Sum finanskostnader		229 140	201 291
Netto finans		-223 258	-197 354
Resultat før skattekostnad		-1 644	152 810
Årsresultat		-1 644	152 810
Totalresultat		-1 644	152 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 644	152 810
Sum overføringer og disponeringer		-1 644	152 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 809 596	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 809 596	1 818 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 809 596	1 818 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 735	114
Andre fordringer		6 700	
Sum fordringer		13 435	114
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		261 287	400 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 287	400 607
Sum omløpsmidler		274 722	400 721
SUM EIENDELER		2 084 319	2 218 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 094 155	2 092 511
Sum opptjent egenkapital		-2 094 155	-2 092 511
Sum egenkapital		-1 994 155	-1 992 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 266 511	3 313 980
Øvrig langsiktig gjeld		779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld		4 045 943	4 093 412
Sum langsiktig gjeld		4 045 943	4 093 412
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 240	23 930
Leverandørgjeld		11 226	87 527
Annen kortsiktig gjeld		20 065	6 500
Sum kortsiktig gjeld		32 531	117 957
Sum gjeld		4 078 474	4 211 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 319	2 218 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557610

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 800	582 400
Sum inntekter		636 800	582 400
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 541	
Annen driftskostnad		406 646	232 236
Sum kostnader		415 186	232 236
Driftsresultat		221 614	350 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 882	3 937
Sum finansinntekter		5 882	3 937
Annen finanskostnad		229 140	201 291
Sum finanskostnader		229 140	201 291
Netto finans		-223 258	-197 354
Resultat før skattekostnad		-1 644	152 810
Årsresultat		-1 644	152 810
Totalresultat		-1 644	152 810
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 644	152 810
Sum overføringer og disponeringer		-1 644	152 810



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 809 596	1 818 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 809 596	1 818 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 735	114
Andre fordringer		6 700	
Sum fordringer		13 435	114
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 287	400 607
Sum omløpsmidler		274 722	400 721
SUM EIENDELER		2 084 319	2 218 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 094 155	2 092 511
Sum opptjent egenkapital	-2 094 155	-2 092 511
Sum egenkapital	-1 994 155	-1 992 511
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 266 511	3 313 980
Øvrig langsiktig gjeld	779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld	4 045 943	4 093 412
Sum langsiktig gjeld	4 045 943	4 093 412
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 240	23 930
Leverandørgjeld	11 226	87 527
Annen kortsiktig gjeld	20 065	6 500
Sum kortsiktig gjeld	32 531	117 957
Sum gjeld	4 078 474	4 211 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 084 319	2 218 858



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

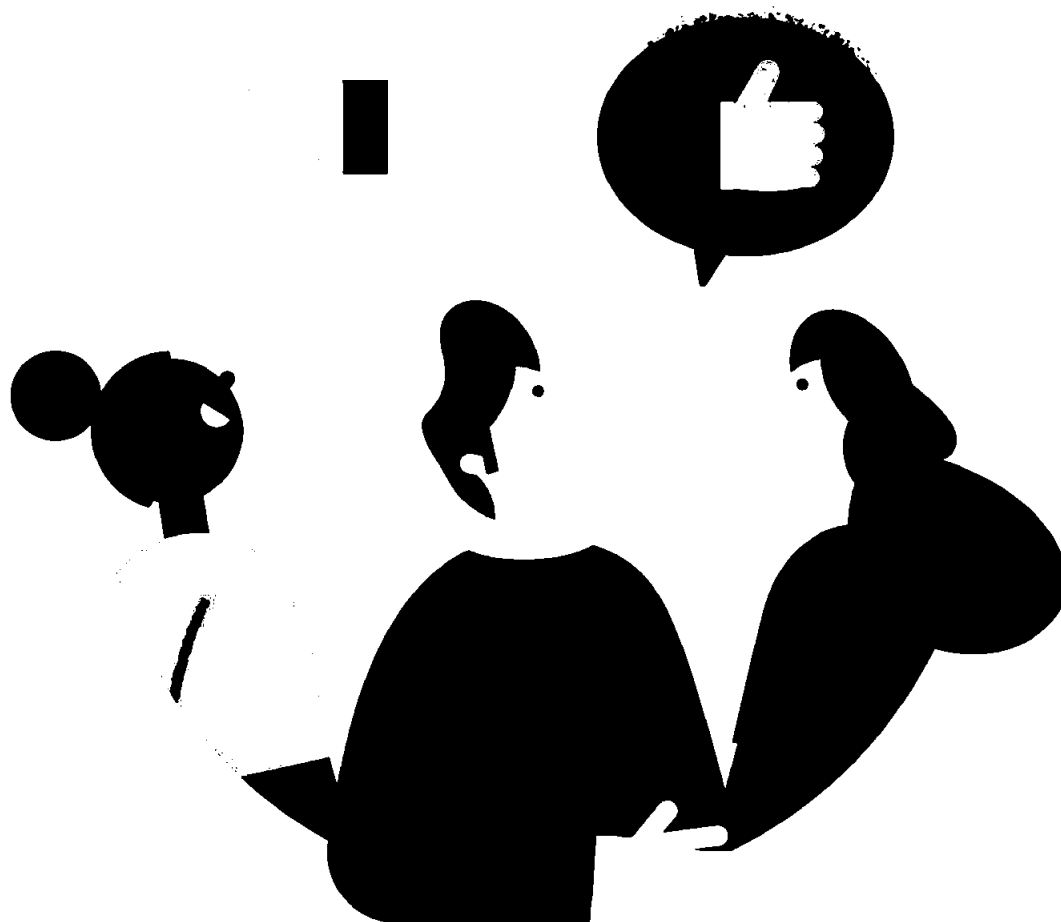
Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024*

4389 Vollebekk Boliglag AS





Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

Velkommen til generalforsamling, søndag 30.03.2025 kl. 20.00-22.00 på Teams.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2024. 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 Vollebekk Boliglag 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.

Deltakelse bekreftes per e-post.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS
avholdes søndag 30.03.2025 kl. 20.00-22.00 på Teams.**

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 OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av husordensregler
- B) Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2025
- C) Endre frist for generalforsamling i boliglagets vedtekter til 1. juni
- D) Ønske om å etablere veilag
- E) Orienteringssak vedrørende bruk av strømuttak på parkeringsplasser
- F) Langsiktig vedlikeholdsplan
 - a. Ladeanlegg el-biler
 - b. Sykkelstativ
- G) Sikringsordning for felleskostnader samt styreforsikring
- H) Orienteringssak vedrørende energi og vann
- I) Økning i felleskostnader

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ås, 22.03.2025
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Julie Christine Svendsen Corinna Susanne Clewing Truls Bjørnødegård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Christine Svendsen	Skogveien 11
Nestleder	Corinna Susanne Clewing	Skogveien 13
Styremedlem	Truls Bjørnødegård	Skogveien 11
Varamedlem	Jostein Gjelseth (tom. september 2024)	Skogveien 13

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.

Generelle opplysninger om Vollebekk Boliglag AS

Aksjeselskapet består av 8 leiligheter knyttet til aksjer. Vollebekk Boliglag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932040212, og ligger i ÅS kommune.

Gårds- og bruksnummer:

42 173
42 286 (tomt)

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

Vollebekk Boliglag AS har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2024. Andre ting i tilknytning til saker ble avklart fortløpende per e-post og telefon.

Vårdugnad ble arrangert 13. april. Det ble bl.a. brukt tid på rydding i hagen samt kjøre hageavfall til Bølstad. Høstdugnad ble arrangert 18./19. oktober 2024, her ble dugnadsoppgaver i henhold til husordensreglene utført, samt riving av sklie.

Vi hadde 17. mai-fest og lammefest 07.09. Begge fester var vellykket og er viktig for samholdet i boliglaget, vi håper tradisjonen fortsetter og gleder oss til neste gang.

Boliglaget har fortsatt administrasjon av avtalen om snøbrøyting av deler av Skogveien. Snøbrøytingsavtalen er felles for Vollebekk og berørte naboer langs veistrekningen.

Skogveien ble utbedret i november, av H. Fjeldstad AS. I forbindelse med dette arbeidet ble det ytret ønske fra nabo om å etablere et veilag for videre samarbeid om vedlikehold av veien.

I løpet av året var det to episoder med tette avløpsrør/kloakk i nr. 13, samt en episode i nr. 11.



Ifm. sistnevnte ble det gjort et akuttbesøk av spylevakten søndag kveld den 22. september, da det begynte å sige opp avløpsvann på badene i begge leilighetene i første etasje. Morgenen etter ble det gjort en kamerainspeksjon for å undersøke tilstanden på rørene nærmere.

Avløpsrørene vurderes som kritisk infrastruktur, og var da i en forfatning som i henhold til vedlikeholdsplikten måtte utbedres. Vi fikk tilbud på å gjennomføre utbedringer fra to ulike entreprenører, hvorav den ene fremstår som en solid kandidat. De begynte på jobben i slutten av januar, og jobben var sluttført 14. februar.

For å finansiere jobben, og samtidig ivareta bufferen vi per dags dato har på konto, vurderte styret det mest hensiktsmessig å refinansiere lånet vi har i OBOS med ytterligere 137 000 kr (hele anbudet). Dette vil si at lånet øket fra 3 266 511 kr til 3 403 511 kr, noe som medfører en estimert økning på ca. av 1000 kr/mnd i lån og avdrag.

Smekklåsen på fellesrommet i nr. 11 ble fjernet. Barn har blitt innelåst på fellesrommet ifm. lek. Risikoen for at dette skjer igjen bør minimeres, og smekklåsen ble derfor fjernet.

Merk avvik HMS:

Styret fikk ikke fullført HMS-sjekk i nr. 11 i 2024. Ved årets utgang gjenstod sjekk av en brannstige i andre etasje, samt at sjekk av seriekoblete røykvarslere viste at en av disse ikke var koblet sammen med resten. Denne er også av en annen type. Røykvarslerne i de resterende tre leilighetene fungerte fint under testen.

Brannstigen ble sjekket i mars 2025, og det jobbes med å kjøpe nye seriekoblete røykvarslere til bygget. Dette vil skje sammen med utskifting av røykvarslerne i nr. 13, som ifølge vedlikeholdsplanen skal erstattes i år.

Viktige datoer

Vårdugnad	25.-26.04.25
Plantedugnad	11.05.25
17 mai	17.05.25
Lammefest	06.09.25
Høstdugnad	16.-17.10.25

Det er viktig at alle bidrar til dugnad!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Regnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 er basert på tall fra OBOS digitale styreplattform styrerommet.no, siden endelig regnskapsrapport fra OBOS ikke ennå foreligger. Styret tar derfor et forbehold om endelig regnskap fra OBOS¹.

¹ Det foreliggende dokumentet er oppdatert i henhold til regnskapsrapporten 2024 fra OBOS.



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

Vesentlig avvik

Kommunale avgifter er vesentlig høyere enn budsjettet. Det skyldes at MVA avgiften ikke ble tatt høyde for i fjorårets budsjett.

Drift og vedlikehold: Avvik skyldes hovedsakelig kostnader i sammenheng med tette avløpsrør, som spyling av rør kamerainspeksjon og peiling for utskifting i nr. 11. Utbedringsbehov av Skogveien var også en uforutsett kostnad. Tallene vil bli litt lavere ettersom vi får inn bidrag til veiutbedring fra naboer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et lite underskudd.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 242 191.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Kommunale avgifter vil øke vesentlig i 2025. Dette skyldes økte kostnader for vann og avløp, både på grunn av økte priser per m³ og på grunn av en kraftig økning i boliglagets vannforbruk i 2024 om ca. 30%. Økningen av vannforbruket kan delvis være et resultat av at nr.13 fikk installert digital vannmåler i 2024.

Eiendomsskatten blir derimot en god del lavere for 2025. Budsjettet er basert på de årsprisene oppgitt for første kvartals regning – inkl. mva.

Forsikring

Forsikringspremien har i 2024 igjen økt en god del. Det har vært en økning på nærmere 20.000kr siden 2023. Det er en uforholdsmessig høy økning som styret vil undersøke nærmere, og vurdere skifte av forsikringsselskap.

Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS banken.

Annuitetslån, månedlig forfall med flytende rente (6.85 %). I fjor lå den på 6,95 %. Lånet er etter planen nedbetalt i 2049. Dette lånet ble tatt opp i forbindelse med fasaderehabiliteringen 2019-2020, samt refinansiert i 2025 i forbindelse med utbedring av kloakkrør i kjeller i nr. 11.

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 2025.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene. Det betyr i praksis en økning av felleskostnader med 200kr til 6900 kr.

Se sak I med forslag om økning av felleskostnader.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	635 200	582 400	636 800	661 100
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	0
Andre inntekter	3	1 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		636 800	582 400	636 800	661 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-8 541	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-46 140	-43 815	-46 140	-48 000
Konsulenthonorar	4	-1 819	-2 406	-5 000	-3000
Drift og vedlikehold	5	-63 486	-14 334	-30 000	-23 500
Forsikringer		-64 618	-55 690	-64 618	-76000
Kommunale avgifter	6	-155 193	-48 267	-126 813	-203 200
Energi/fyring		-54 135	-45 985	-55 000	-55 000
Andre driftskostnader	7	-21 254	-21 739	-15 000	-9 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-415 168	-232 236	-342 571	-418 600
DRIFTSRESULTAT		221 614	350 164	294 229	242 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 882	3 937	4 000	5500
Finanskostnader	9	-229 140	-201 291	-230 000	-241 810
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-223 258	-197 354	-226 000	-236 310
ÅRSRESULTAT		-1644	152 810	68 229	6 190
Overføringer:					
Udekket tap		-1644	0		
Reduksjon udekket tap			152 810		



AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
ORG.NR. 932 040 212, KUNDENR. 4389

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	845 550	854 091
Tomt		964 046	964 046
SUM ANLEGGSMIDLER		1 809 596	1 818 137
OMLØPSMIDLER			
Restanse kundefordringer/andre kortsiktige fordringer		6 735	114
114Andre kortsiktige fordringer	12	6 700	0
Driftskonto OBOS-banken		127 370	271 360
Sparekonto OBOS-banken		133 918	129 247
SUM OMLØPSMIDLER		274 722	400 721
SUM EIENDELER		2 084 319	2 218 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Udekket tap	14	-2 094 155	-2 092 511
SUM EGENKAPITAL		-1 994 155	-1 992 511
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 266 511	3 313 980
Borettsinnskudd	16	779 432	779 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 045 943	4 093 412
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsleie		20 065	6500
Levarandørgjeld		11 226	87 527
Påløpte renter		1 240	19 780
Påløpte avdrag		0	4150
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 531	117 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 084 319	2 218 858



9

Vollebekk Boliglag AS

Pantstillelse	17	3 600 000	3 600 000
Garantiansvar		0	0

Ås, 22.03.2025 ²

STYRET I VOLLEBEKK BOLIGLAG AS

Julie Christine Svendsen

Corinna Susanne Clewing

Truls Bjørnødegård

² Regnskapet oppdatert 12.06.2025 iht. OBOS revidert årsrapport.

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger avskrives med 1%. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	635 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etterbetaling økning felleskostnader (kr. 200*8)	1 600
SUM ANDRE INNETEKTER	1 600

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
SUM KONSULENTHONORAR	-1 819

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-45 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 483
Drift/vedlikehold brannsikring	
Kostnader dugnader	-3 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 486

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	26 255
Vann- og avløpsavgift	-103 029
Feieavgift	-1 998
Renovasjonsavgift	-23 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 193

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 475
Snørydding	-8 511
Andre driftskostnader	-143
Andre kontorkostnader	-512
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 193
Velferdskostnader	-4 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 254

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renteinntekt bankinnskudd	5 524
Annen renteinntekt	358
SUM FINANSINTEKTER	5 882

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 035
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-229 140

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	845 550
SUM BYGNINGER	845 550

Tomten ble kjøpt i 1999 og 2004.
Gnr.42/bnr.173



Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 11

Bygninger	
Tilgang 1950	854 091
Avskrevet i år	-8 541
	845 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	845 550

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for ubetalt felleskostnader	6 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 700

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 8 aksjer á kr 12 500.
Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	286 020
Nedbetalt i år	47 469
	-3 266 511



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 266 511
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-779 432
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-779 432
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	779 432
-----------------	---------

Pantelån	3 266 511
----------	-----------

TOTALT	4 045 943
---------------	------------------

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

Bygninger	845 550
-----------	---------

Tomt	964 046
------	---------

TOTALT	1 809 596
---------------	------------------



Sak A: Revidering av husordensregler (Forslagsstiller: Christina/styret)

Det ble vedtatt på fjorårets generalforsamling at husordensreglene skulle revideres til GF 2025. Sentrale punkt er:

- Oppdaterte tall felleskostnader
- Endringer grunnet ny lov om borettslags, sist oppdatert 01.07.2022. Dette omhandler blant annet tidligere presiseringer mht. inndrivning av felleskostnader, som var mer konkret formulert i tidligere lov. Sak G, Forslag om sikring for felleskostnader, foreslås sett i lys av dette.
- Endringer i presisering av bruk av fellesstue.
- Forslag om å legge til bestemmelse om at det ikke skal være tillat med vaske- og /eller tørkemaskiner i leilighetene på grunn av ulempene med vibrasjoner og støy for naboileiligheten.
- Endring i tidsrom for bruk av vaskemaskin – og tørketrommel.
- Presiseringer rundt sortering av avfall.
- Styret kan vurdere å bestille noen som utfører jobben på vegne og bekostning av de som ikke bidrar til vaktmesteroppgavene. Dette må varsles.
- Under avsnitt om uteareal: retningslinjer angående parkering av biler i nedkjørsel til husene.
- Oppdateringer og presiseringer angående HMS.

Husordensreglene, med forslag til endringer markert, ligger som vedlegg ved slutten av dette dokumentet.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres med foreslåtte endringer.

Sak B: Vedlikehold av husene og hagearbeid i 2025

Tiltak som er foreslått i tillegg til de «vanlige» dugnadsoppgavene er beskrevet i lista nedenfor. Gjennomføringen prioriteres i rekkefølgen punktene er listet opp og er avhengig av boliglagets økonomi gjennom året og ledig tid på dugnadsdagene.

Prioritering av tiltak som fører til ekstrakostnader:

- Nybygg av sklia (vedtatt i 2024 og mye materialet er allerede kjøpt inn- 2000 kr for resten)
- Nytt hagebord/benk for barna (430 kr, vedtatt i 2024)
- Beskjære or foran nummer 11- (arborist) & /sjekke trær mot gate/ P-plass (cirka 6000 kr, vedtatt i 2024).
- Kjøpe jord – skifte dårlig jord etter gravearbeider, fylle grøfter etter "staudeparkeringen".
- Ny grus for begge innkjørsler, 9 tonn pluss levering (cirka 6000kr).
- Ta ned huskestativet i tilfelle det ikke lenger er sikker. Nybygg kan mest sannsynligvis ikke skje i 2025 (pga. kostnader og arbeidstid)

Mindre kostnader:

- Sette i stand bedene rundt husene



- Beskjære busker og trær i «Lilleskogen» mot Samfunnsveien 8. Lage en sti som også fører bort takvann forbi østsiden av nummer 13 i skifer (bruk av skiferplatene vi har eller prøve å finne på finn.no)
- Løse opp «staudeparkering» i nedre delen av hagen (fyller på med jord/ så gress/ ev. lage blomsterbed foran buskene mellom rips og liten bakke foran nummer 11)

Forslag til vedtak:

Følge opp vedtatte tiltak fra 2024. Forslag til tiltaksliste med prioritering vedtas som foreslått. Tiltakene må kunne gjennomføres innenfor et svært beskjedent budsjett avsatt til drift og vedlikehold.

Det velges to personer som kan overta ansvaret for organisering og gjennomføring av dugnadene for å avlaste styret. Det foreslås en person til vårdugnaden (Christina Blumentrath) og en for høstdugnaden.

Sak C: Endre frist for generalforsamling i boliglagets vedtekter til 1. juni

OBOS, som vi bruker som forretningsfører, ferdigstiller regnskapet vårt først i slutten av april. Dette medfører praktiske ulemper når GF skal avholdes senest 31. mars, hvor både regnskap for foregående år, samt budsjett for inneværende år, skal presenteres og vedtas. Møtedato må varsles minst 6 uker i forveien, og komplett innkalling med årsrapport og regnskap må sendes ut til alle beboere senest 8 dager før GF. Dette gjør at boliglaget de senere årene har oppdatert regnskap og forslag til budsjett selv, slik at dette skal være klart i tide, selv om dette er en tjeneste vi betaler OBOS for å utføre.

Andre vesentlige hensyn og evt. ulemper:

- Siden vi er et aksjeselskap må vi ha en komplett GF senest 6 måneder etter at regnskapsåret er slutt.
- Ulempe å vedta budsjett for inneværende år sent på året
- Mange oppgaver i boliglaget gjennomføres før sommeren, eks. planlegging av vårdugnad. En mulig løsning på dette kan være å ha et beboermøte tidligere på året (eks. februar) hvor vårdugnad osv. planlegges.

Forslag til vedtak:

Frist for generalforsamling endres til 1. juni i boliglagets vedtekter.

Sak D: Ønske om å etablere veilag

Skogveien er adkomstveien for boliglaget, men eies av NMBU. I sammenheng med utbedringsbehovet av større hull i grusdekket høsten 2024 har spørsmål om vedlikeholdsansvaret dukket opp. Følgende kom fram i prosessen:

- NMBU eier veien, men er ikke ansvarlig for vedlikehold. Det er brukere av veien, som skal sørge for både utbedring og vedlikehold - se vegloven kap. 7 om private veier.
- Boliglaget er dermed medansvarlig for gjennomføring av tiltak og kostnader i forbindelsen med dette og tilsvarende vår andel i bruk av veien.
- Alle brukere av en privat vei utgjør ifølge loven et veilag, som skal bli enig om driften og fordeling av kostnader. Hva som er riktig fordeling, kan det være ulike meninger om.



Felles snøbrøyting om vinteren har boliglaget gått sammen om med naboene i mange år, der vi deler kostnadene etter en fordelingsnøkkel. Boliglaget administrerer kontrakten. Andre typer felles vedlikehold har ikke vært opp til diskusjon de siste årene, men kan være hensiktsmessig for å unngå at større skader oppstår.

Prosessen med å samle naboene til en felles løsning høsten 2024 tydeliggjorde, at det kan være behov for å formalisere et veilag. Det gjelder blant annet følgende:

- Det er ryddigere dersom et veilag står for administrasjon av tiltak og krever inn brukernes kostnadsandel, enn om boliglaget skal stå for det. Det samme gjelder diskusjoner om endring av fordelingsnøkkel.
- Innleie av store maskiner til nødvendige vedlikeholdsarbeider blir rimeligere om det gjøres for hele veistrekningen og deles.
- Andel studenter som bruker Skogveien som gjennomgang har økt betraktelig de siste årene. Dermed må også SiÅs kunne anses som en bruker, som bør bidra til vedlikehold av veien, noe som et veilag kan jobbe for.

Styret foreslår derfor å drøfte organisering av et veilag med de andre brukerne av Skogveien.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker mulig organisering av et veilag med naboene, som har adkomst fra samme vegstykke.

Sak E: Orienteringssak vedrørende bruk av strømuttak på parkeringsplasser

Saken omhandler privat bruk av strømuttak på parkeringsplassene til motorvarmere, fremtidig elbillading og annet privat bruk. Per i dag går dette på felles strømregning. For fremtiden må dettes gjøre på egen regning, og det vil bli satt i gang en prosess for å undersøke nærmere hvordan dette kan løses praktisk.

Forslag til vedtak:

Styret vil begynne å se på muligheter for å løse dette, og en arbeidsgruppe vil opprettes på sikt.

Sak F: Langsiktig vedlikeholdsplan

Det må etableres ladeanlegg for el-biler på sikt. Dette må inn i langsiktig vedlikeholdsplan. En rekke praktiske forhold må undersøkes i forbindelse med dette. Dette har blitt føyd til som en rad i vedlikeholdsplanen.

Bygging av nye sykkelstativer, som var ifølge vedlikeholdsplanen planlagt for 2025, må utsettes til 2026 grunnet manglende ressurser i år.

Forslag til vedtak:

Opprette en arbeidsgruppe som undersøker videre ift. gjennomføring av etablering av ladeanlegg. Nytt sykkelstativ utsettes til 2026.



Sak G: Sikringsordning for felleskostnader samt styreforsikring

Mange borettslag er med i sikringsordninger for felleskostnader. Ordningene går i korthet ut på at tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine dekkes av sikringsordningen slik at borettslaget ikke lider noe tap.

Styret henviser til del 7 i Lov om burettslag, som omhandler sikring mot tap av felleskostnader, for mer info om det juridisk praktiske rundt dette.

Forslag til vedtak:

Styret setter i gang en prosess med å undersøke nærmere med hensyn til ulike muligheter og kostnad knyttet opp til dette.

Sak H: Orienteringssak vedrørende energi og vannforbruk

Vannforbruket har økt ca 30% fra 2023 til 2024.

Det er videre relativt stor forskjell i energiforbruk mellom Skogveien 11 og 13, hvor forbruket er størst hos førstnevnte. Dette har vedvart over en rekke år.

Bakgrunnen for dette må undersøkes, slik at en kan vurdere eventuelle tiltak.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker bakgrunnen for dette.

Sak I: Økning i felleskostnader

Det var en vesentlig økning i kommunale avgifter fra 2023 til 2024, og stipulert forbruk for 2025 viser ytterligere økte utgifter her. I tillegg er det noe økte utgifter i forbindelse med refinansiering av boliglånet, som ble gjort for å utbedre rørene i nr. 11. I år ble det økonomiske sluttresultatet svært marginalt positivt, og med nåværende budsjett er det også liten positiv margin. Det vurderes derfor å øke fellesutgiftene med 200kr/mnd for å unngå et negativt resultat for det kommende året. Dette vil i så fall øke årsinntektene med 19 200 kr.

Forslag til vedtak:

Fellesutgiftene økes med 200 kr, til 6900 kr/mnd . Dette effektueres fra juni 2025.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

B. Som styremedlem for 2 år foreslås

Henrik Seljeset Berg-Olsen Skogveien 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Corinna Susanne Clewing Skogveien 13
Truls Bjørnødegård Skogveien 11

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Julie Christine Svendsen Skogveien 11

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

I valgkomiteen for Vollebekk Boliglag AS



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656941. 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. 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 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 lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



4389 Vollebekk Boliglag 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

E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Vedlegg 1: Husordensregler

Husordensregler Vollebekk boliglag AS

Sist revidert på generalforsamling 30. mars 2025

A Plikter og rettigheter

1. Aksjeeier har boret i Vollebekk iht. vedtektene. Seksjonen skal bare brukes som bolig. Aksjeeieren plikter å følge boliglagets vedtekter og husordensregler.
2. Boliglaget kan fremtvinge salg av seksjonen, hvis eieren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, jfr. reglene pkt A- 9.
3. Felleskostnaden
 - 3.1 Den månedlige felleskostnaden, NOK 6700 betales innen den 1. i hver mnd. Felleskostnad betales til kontonummer 9820 23 19491 i OBOS banken v/boliglagets forretningsfører.
 - 3.2 Utgifter til varmt vann, elektrisk strøm og elektriske lamper i oppgang og fellesrom, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, utgifter til vedlikehold, og forsikringer (ikke innbo) er medregnet i felleskostnaden. Aksjeeiere og leietakere forplikter seg til å etterstrebe lavt forbruk.
 - 1.1 a) Vask av oppganger, loft og fellesrom skal utføres av aksjeeierne etter fordeling og i samsvar med husordensreglene.
 - b) Klipping av gress på fellesarealer og nødvendig snømåking av disse skal utføres av aksjeeierne etter fordeling og i samsvar med husordensreglene. --> **flyttes til G**
 - 3.3 Boliglaget kan kreve at aksjeeieren stiller godkjent kausjon for felleskostnaden. Det kan også kreves aksjebrev og partialobligasjon for innskudd som sikkerhet.
 - 3.4 For beløp som ikke blir betalt ved forfall svarer aksjeeieren en rente på 12% p.a., regnet fra den dag beløpet forfalt til betaling, til betaling skjer.
 - 3.5 Felleskostnaden økes med 2,5% hvert år per 1/1, dersom styret vurderer at det er behov for det. Det vil da bli gitt skriftlig varsel om dette.
 - 3.6 Generalforsamlingen kan endre felleskostnaden med 1mnd skriftlig varsel.
4. Overlevering av boligen
 - 4.1 Ved overlevering av boligen til ny aksjeeier, skal tidligere aksjeeier stille boligen til rådighet til avtalt tid, i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk, vann, varme og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, samt evt. ovner og kaminer/peiser være i ordentlig stand når ny aksjeeier overtar.
 - 4.2 Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må i tilfelle aksjeeieren sette fram overfor tidligere aksjeeier og boliglagets styre innen 14 dager etter overtagelse.
 - 4.3 Han/hun må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han/hun krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.



5. Boliglagets plikter

- 5.1 Boliglaget, gjennom styret, skal sørge for at boligen står til rådighet for aksjeeieren, og for at bygningene med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Styret skal videre se til at oppganger, fellesrom, og felles utearealer blir holdt i stand av beboerne.
- 5.2 Boliglaget, gjennom styret, skal se til at ro og orden blir overholdt på eiendommen.

6. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt m.v.

- 6.1 Aksjeeieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til, sørge for forsvarlig vedlikehold; når skaden ikke skyldes mangler ved bygningene eller på felles ledninger og anlegg. I de tilfeller hvor sameiets forsikring blir utløst må den som er ansvarlig for årsaken til skadene betale egenandelen.
- 6.2 Aksjeeieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han/hun skal rette seg etter de ordensregler som laget fastsetter. Aksjeeieren må erstatte all skade som vedkommende selv er skyld i eller som skyldes vedk. husstand, framleietaker eller andre som han/hun har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig.
- 6.3 Alt arbeid som aksjeeieren plikter å utføre, skal utføres uten unødig opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke aksjeeieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer ikke vedkommende skader han/hun plikter å utføre, kan boliglaget la arbeidet utføres på aksjeeierens bekostning.
- 6.4 Ved installasjoner som berører vann, strøm, ventilasjon og bæreevne må installasjonene gjøres etter gjeldende forskrifter, og ikke dårligere enn eksisterende anlegg. Arbeidene skal utføres av fagkyndig personell (Les: Rørlegger, elektriker, tømrer, osv.)
- 6.5 Ved større vedlikeholdsarbeider som ved oppussing av bad og kjøkken som berører felles røranlegg og eller endringer i el-anlegget skal styret og naboer informeres i god tid før arbeidene starter. Dette for at ev. tiltak kan samkjøres.

7. Skadedyr

- ~~7.1 Boliglaget kjenner ikke til at det er veggdyr i eiendommen.~~
- ~~7.1~~ Aksjeeieren er forpliktet til å gi laget melding/melde fra om veggdyr eller annet utskadedyr øy kommer i hans/egen leilighet eller i fellesarealer bolig. Vedr. kostnader se pkt. A 6.1..

8. Overlating av bruken

Overlating av bruken er tillatt for maksimalt tre år, under forutsetning at aksjeeieren har bodd i boliglaget minst et av de to seineste årene. Overlating av bruken av deler av boligen er som grunnregel alltid tillatt, men styret skal informeres skriftlig. Overlating av bruken av hele boligen forutsetter at leietakeren godkjennes av styret. Overlating av bruken kan nektes av styret hvis leietakeren ikke kunne ha blitt godkjent som aksjeeier.

9. Mislighold (iht. til Lov om burettslag, sist endret 01.07.2022)

Opprinnelig tekst:

- 9.1. Betaler ikke aksjeeieren felleskostnaden som nevnt i pkt. A 3.1. innen 14 dager etter at han/hun har fått skriftlig påkrav sendt på eller etter forfallsdag, kan vedkommende kastes ut uten søksmål og dom etter ledd 5-22 i lov om burettslag av 15.08.05. om tvangsfullbyrdelse. Samtidig kan boliglaget pålegge aksjeeieren å overdra aksjebrevet til en person som



boliglaget utpeker. Aksjeeieren kan ikke sette fram motkrav på boliglaget med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

9.2. Gjør aksjeeieren seg ellers skyldig i vesentlig mislighold, kan boliglaget si opp vedkommende med 1. mnd varsel (skriftlig). Laget kan også gi ham/henne pålegg om å overdra aksjebrevet som nevnt i pkt A 9.1.

9.3. Aksjeeier som flytter etter utkastning eller etter krav fra boliglaget på grunn av vesentlig mislighold, plikter å betale felleskostnaden, se pkt. A 3, for den tid som er igjen av avtaletid, og så lenge pålegget om transport av aksjebrev ikke er oppfylt. Aksjeeieren må også betale de kostnader som utkastning, søksmål og ryddiggjøring i så fall fører med seg, samt evt. erstatning for manglende vedlikehold.

Forslag til ny tekst, basert på endringer i forskrift:

9.1 Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar (§ 5-11).

9.2 Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke (§ 5-22. Salspålegg frå laget).

9.3 Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydeleggjing eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangssalbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangssalbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess (§ 5-23. Fråviking).

9.4 Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12. (§ 5-13)

9.5 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte (§ 5-20. Panterett for felleskostnader). Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalte etter at det har kome inn eit kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning.

9.6 Aksjeeier som flytter etter utkastning eller etter krav fra boliglaget på grunn av vesentlig mislighold, plikter å betale felleskostnaden, for den tid som er igjen av avtaletid, og så lenge pålegget om transport av aksjebrev ikke er oppfylt. Aksjeeieren må også betale de kostnader som utkastning, søksmål og ryddiggjøring i så fall fører med seg, samt evt. erstatning for manglende vedlikehold.

B Orden i fellesarealer

1. Lys slukkes når vi forlater boder og fellesrom.

2. Alle som bruker fellesrom har plikt til å holde orden og rydde etter bruk:

- Vaskekjeller: Oppbevaring av skittent eller rent tøy skal bare forekomme når det ikke er i veien for eller til sjenanse for andre brukere. Det er avsatt plass til at hver leilighet kan sette én vaskemaskin og evt. én (kondens)tørketrommel i vaskekjelleren.
- Tørkeloft og utvendig tørkeplass: Tørt tøy ryddes bort etter hvert.



- c. Siderom på tørkeloftet: Hver leilighet er tildelt plass på sidene av loftet til lagerplass.
- d. Opplagsrom i kjeller: I nr.11 disponeres en del av rommet som felles redskapslager, i nr. 13 til frysebokser. For øvrig brukes rommene etter avtale med beboerne.
- e. Kjellerganger/rom under trappen: Kjellergangen er ikke lagerplass. Under trappen er det plass til barnevogner som er i bruk, og til barnesykler, akebrett, pulker o.l. på den årstid disse er i bruk.
- f. Oppgang/trapper: I oppgangen kan vi ha barnevogner som er i jevnlig bruk. Klær og fottøy bør i minst mulig grad oppbevares i oppgangen. Trappetrinnene og avsatsler skal være fri for private eiendeler for å lette vasken.
- g. Badstu: Badstua reserveres med lapp på døra inn til garderoben. Vannsøl tørkes opp etter bruk. Private håndklær, såpe etc. skal ikke ligge i badstua/garderoben utenom bruk. Barn kan bare bruke badstua sammen med voksne.

C Fellesstue

Fellesstuen kan benyttes av aksjeeiere og leietakere og deres familie og nære venner. Fellesstuen kan ikke leies ut.

1. Reservering av fellesstue

- a. Ved bruk av fellesstue til overnatting eller andre spesielle og til private formål må rommet reserveres på kalender i fellesstua og brukeren informere alle beboere i boliglaget og spesielt beboere i leiligheten over fellesstuen. Skal informeres.
- b. Med unntak av jul og påske gjelder «førstemann til mølla» ved reservering av fellesstue. For jul og påske kan man melde ønske om å reservere rommet, på kalenderen, fram til én måned før ferien. Dersom flere har meldt ønske før dette tidspunktet vil aksjeeieren som har benyttet rommet minst i en ettårsperiode før reservering ha fortrinnsrett. Dersom ingen har meldt ønske om reservering én måned før jul og påske gjelder «førstemann til mølla» også for disse periodene.
- c. Rommet skal i utgangspunktet ikke benyttes til overnatting som strekker over mer enn én uke sammenhengende. 0

2. Støy i fellesstue

- a. Fellesstue skal ikke brukes mellom kl. 21 og 09 (10) av hensyn til leiligheten over. Regler for støy følger husordensreglene punkt D, Støy i huset.

3. Orden i fellesstue

- a. Når rommet brukes som lekerom, er foreldrene ansvarlig for at det blir ryddet snarest. Voldsom lek som går ut over inventaret må unngås
- b. Ved bruk av fellesstue til overnatting er aksjeeierne i leiligheten som har hatt gjester ansvarlig for at rommet blir ryddet og vasket innen to dager etter bruk.
- c. Lys slukkes når vi forlater fellesstue, gulvvarme settes til 10 grader etter bruk.
- d. Ved eventuell skade på inventariet og/eller selve rommet er aksjeeierne i leiligheten som har hatt gjester som har forårsaket rskaden økonomisk ansvarlig.

D Støy i huset

Bygningene er lytte og det bes derfor om at beboere viser generelt hensyn hva gjelder støyende aktiviteter i hele døgnet. Det skal være ro i huset mellom kl. 22 og 07 i ukedagene og mellom kl. 23 og 09 i helgene.

En bør da unngå forstyrrende ferdsel i oppgang, i kjeller og på loft. Det bør vises hensyn når en går på gulvet i 2. etasje.

Stereoanlegg og musikkinstrumenter bør brukes hensynsfullt.

Det er ikke tillat med vaske- og /eller tørkemaskiner i leilighetene på grunn av ulempene med vibrasjoner og støy for nabo leiligheten.

Vaskemaskiner og tørketromler i kjelleren skal ikke brukes mellom kl. 221 og 09 (10) av hensyn til leiligheten over vaskerommet. Ved vaske- og tørkebehov utover kl. 221, skjer det i dialog med leiligheten over.



E Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret. Styret kan nekte dyrehold dersom det er til ulempe for andre beboere.

F Sortering av avfall

Reduksjon av avfallet er viktig ettersom boliglaget ønsker å redusere utgiftene knyttet til renovasjon. Boliglaget oppfordrer derfor beboerne til å sortere avfallet. Boliglaget driver to varmkompostbinger, og har lagt til rette for kaldkomposter (jfr. egen kompostveileder).

Papir, glass, metall og matavfall bør sorteres ut fra restavfallet.

Kildesortering skje etter kravene fra Follo Ren. Per dags dato gjelder følgende:

1. Papir legges i beholder for papir.
2. Glass, og metall tar den enkelte beboer ansvar for å levere på dertil egnede miljøstasjoner (jfr. info fra FolloRen) Nærmeste beholder ved Åkebakke barnehage.
3. ~~Plast kan legges i restavfallet eller sorteres ut. Tekstil skal kastes i egne beholdere. (nærmeste beholder ved Frydenhaug barnehage.~~
4. Matavfall legges fortrinnsvis i kompostene eller unntaksvis i grønne poser i restavfallet.
6. For å levere avfall til gjenvinningsstasjonen må det brukes et adgangskort. Kortene er eid av boliglaget og må overleveres styret ved salg av leiligheten. Boliglaget har en felleskvote for både grovt avfall og hageavfall (se nettsidene til Follo Ren).

G Vaktmesteroppgaver i Vollebekk boliglag

Vaktmesterordningen går på omgang i hvert hus, med én ukes funksjonstid for hver leilighet. Ved fravær sørger en for å bytte vaktmesteruke. Dersom leiligheten er utleid plikter aksjeeieren å sørge for at vaktmesteroppgaver blir utført. Er det alltid de samme boenhetene som ikke gjennomfører sine oppgaver må styret vurdere å bestille noen som utfører jobben på vegne og bekostning av de som ikke bidrar. Dette må varsles.

Vaktmesterens ukentlige plikter:

- Vaske trapp fra topp til bunn, samt gulvet i vaskerommet en gang per uke. Alle dørmatter ristes og legges på plass, og kjellergangen feies. Ytterdøra holdes ren. I nr.11 støvsuges fellesrommet. I nummer 13 feies/vaskes rom med fryseboksene.
- Skifte lyspærer i fellesrom og ganger.
- Strø innkjørsel hvis det er glatt.
- Låse ytterdør hver kveld.
- Plassere beholder for restavfall/papir ved veien før tømming. Styret henger opp oversikt over hentedager på oppslagstavle.
- Snømåking: Gårdsplass, trapp og selve parkeringsplassen skal måkes. Måkingen skal fortrinnsvis skje samme dag som det har snødd. Hvis man ikke har mulighet for å måke, må det sørges for at andre gjør det. Snøen skal legges i hagen for det røde huset og ved siden av parkeringsplassen for det gule huset.
- Gressklipping: Det gule huset har ansvar for klipping nord for sklia. Resten av hageområdet tilfaller det røde huset. Gresset klippes en gang i uka i vegetasjonsperioden.

H Utearealene

1. Utearealene i Vollebekk boliglag skal kunne benyttes av alle beboere og gi rom for mange ulike uteaktiviteter. Området disponeres etter disse hovedretningstlinjer:

- a. Området nord for Skogveien 11 og 13: parkering/inngangsparti
- b. Området øst for Skogveien nr 13: privat/aktiviteter som kan sjenere
- c. Området langs vestsiden av Samfunnsveien 8: uberørt skog - lekeområde



d. Området mellom Samfunnsveien 8 og Utveien 12: fellesområde – friområde e. Området vest for Skogveien nr 11: privat/aktiviteter som kan sjenere Det vises for øvrig til planskisser for utearealene og den aktuelle hageplanen.

2. Private eiendeler skal ikke stilles opp på utearealene uten styrets godkjenning.
3. Trefelling vedtas på generalforsamling
4. Det er kun én fast biloppstillingsplass per leilighet.
5. Nedkjørsel til husene skal ikke brukes som biloppstillingsplass, da dette er adkomstvei for redningsbil. Midlertidig parkering i forbindelse med praktiske gjøremål er tillatt. Maksimal parkeringstid er ~~da~~ 1 time, med mindre annet er avtalt med andre beboere i bygget på forhånd.
65. Alle bidra med å hagearbeid gjennom året ved f.eks.. beskjære hekk/ busker.
76. Oppdager man feil/ sikkerhetsrisiko (f.eks. ved lekeapparatene / trær) skal styret varsles umiddelbart.

I Helse, miljø og sikkerhet

1. Krav og ansvar

Det er styrets ansvar at alle boliglagets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er fastsatt i helse, miljø og sikkerhetslovgivningen. Det skal særlig legges vekt på forhold som har betydning for brannsikkerhet, berøringsfare og risikoforhold. Styreleder har et særskilt ansvar for at helse, miljø og sikkerhet settes på dagsorden.

2. Kontroll

HMS kontroll gjennomføres i tråd med skjema i vedlegg. Følgende internkontroll skal gjennomføres regelmessig:

Tabell

Hva	Frekvens	Ansvarlig	Et sjekk i fellesarealene	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig	Et sjekk i leilighetene	Årlig (vårdugnad)	Aksjeeier	Brannvarslingsanlegg	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig	Brannstiger	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig	Lekearealer, lekeutstyr	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig

3. Oppfølging

Ansvarlige for internkontroll registrerer avvik på eget skjema som er vedlagt husordensreglene. Dette gjøres i forbindelse med dugnadene og leveres til dugnadsansvarlig, som overbringer det til styreleder. Styret skal sikre at avvik vurderes, prioriteres og følges opp. Styret skal omtale sentrale avvik i årsmeldingen.

Aksjeeieres ansvar

- Aksjeeiere i leiligheten på 2 etasje må sørge for innvendig adgang til brannstigen.
- Seriekoblete brannvarslere er eid av boliglaget og skal ikke fjernes/ tas ned.
- Aksjeeiere må umiddelbart melde ifra til styret ved feil/ mangel på seriekoblet brannvarslere.
- Når brannalarmen utløses, må aksjeeiere samles / tar opp kontakt med de andre beboere i huset umiddelbart, og man må sjekke behov for tiltak.





Vedlegg 2: Vedtekter

**VEDTEKTER FOR
VOLLEBEKK BOLIGLAG as**
SKOGVEIEN 11 OG 13, 1430 ÅS.
Foretaks-nummer: 932040212

§ 1 Navn, lagsform, formål

A/S Vollebekk boliglag er et aksjeselskap som har til formål å gi borettil aksjeeiere.

Selskapet er underlagt aksjeloven og Lov om burettslag 1-5, 4-2, 5 og 13-5.

Selskapet har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for aksjeeierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har selskapet til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bointeresser.

Selskapet skal i sin virksomhet ta særskilt hensyn til barns behov og interesser.

Forretningsfører/forretningskontor kan være en aksjeeier/beboer eller et regnskapsfirma. Styret engasjerer forretningsfører.

Selskapets forretningskontor er i Ski kommune.

§ 2 Aksje, ansvar

Aksjekapitalen skal være kr. 100.000 - kroner hundre tusen - fordelt på 8 aksjer a kr. 12.500, fullt innbetalt og lydende på navn. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Aksjeeiere, borettil

Adkomstdokumenter til hver leilighet i boliglaget er en aksje og to innskuddsbevis. Det ene innskuddsbeviset (utstedt 13.11.1968) lyder på kr. 4.000 og det andre (tilleggsbevis utstedt 28.02.1983) på kr. 91.110. Disse dokumentene kan ikke overdras uavhengig av hverandre. Den som eier aksje og innskuddsbevis (boretts-dokumenter) har borettil til en av boliglagets leiligheter.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være aksjeeiere i boliglaget. Flere enkeltpersoner kan eie en aksje i fellesskap, men de må velge en som står som aksjeeier overfor selskapet. Ingen kan eie mer enn 1 aksje.

Bare personer som har til hensikt å bo sammen i den leiligheten aksjen gjelder, kan tegne aksje sammen, eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.



Hver aksjeeier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og husordensreglene som aksjeeier plikter å følge.

Ved salg av leilighet skal følgende standardtekst leveres megler for å inngå som del av salgsannonsen:

«Vollebekk boliglag er et familievennlig boliglag som består av 8 boenheter fordelt på to hus.

Vi anordner i felleskap sosiale aktiviteter årlig.

Beboerne forventes å bidra til enkelt vedlikehold og drift ved å:

- klippe plen på inndelte områder av felles areal
- vaske fellesarealer
- snømåking
- delta på to dugnader årlig»

§ 4 Godkjenning av ny aksjeeier

Aksjeeier plikter å gi styret skriftlig varsel om at overdragelse av adkomstdokumentene vil finne sted.

Når en aksje har skiftet eier, skal den nye eieren gi skriftlig melding om dette til boliglaget innen 14 dager etter overdragelsen.

Den som har ervervet en aksje må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet, Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 3 i disse vedtektene. Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med vilkår satt av selskapets långivere.

Dersom erververen ikke tar leiligheten i varig bruk eller ikke ønsker å gjøre dette, kan boliglaget pålegge erververen innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra aksjen til en person styret kan godta.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjeeier, skal styret gi vedkommende og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter overdragelse ble mottatt. Meldingen skal opplyse om grunnen til avslaget, og om dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding fra styret innen fristens utgang, er erververen å anse som godkjent.

Dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette, kan godkjenningen trekkes tilbake innen ett år etter at varsel om overdragelse ble mottatt.

§ 5 Forkjøpsrett

Når en aksje skal overdras, har aksjeeiere i boliglaget forkjøpsrett. Boliglagets styrer skal sørge for at aksjeeierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at skriftlig varsel om overdragelse av adkomstdokumenter er mottatt.

Forkjøpsretten skal ikke gjøres gjeldende i følgende tilfeller:

- Dersom aksje erverves av aksjeeiere ektefelle/samboer.
- Dersom aksje erverves av aksjeeiers eller ektefelles/samboers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
- Når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere aksjeeier skal ta i



varig bruk som bolig den bolig vedkommende får ved byttet. Forkjøpsretten gjøres gjeldende ved at aksjeeierne gis mulighet til å by samme sum for leiligheten som det budet selger har akseptert. Står flere aksjeeiere likt, går den foran som har lengst ansiennitet i boliglaget. Ansienniteten regnes etter dato for erverv av aksje. Aksjeeier som vil overta ny aksje, må selv sørge for å omsette sin gamle aksje. Slik omsetning regnes som egen sak, og vedtektene §§ 3-5 følges tilsvarende.

§ 6 Styre

Boliglaget skal ha et styre med tre medlemmer, en som er leder og to andre styremedlemmer. I tillegg skal det være et varamedlem. Hver aksje kan kun være representert i styret av en person. Begge husene skal være representert i styret. Dersom det er mulig bør man tilstrebe at begge kjønn er representert i styret.

Funksjonstid for styremedlemmene er to år, og kan ikke være lenger enn fire sammenhengende år. Funksjonstid for varamedlem er et år. Varamedlem som etter endt funksjonstid blir valgt inn i styret, har som styremedlem en funksjonstid på et år.

Ved oppnevning av arbeidsgrupper/komiteer skal de samme kriterier for sammensetning følges.

Generalforsamlingen velger leder, øvrige styremedlemmer og varamedlem. Leder velges blant styremedlemmene ved særskilt valg. Styret fordeler selv vervene som nestleder og sekretær. Det vises vedtektene §13.

§ 7 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når 3 medlemmer er til stede og 2 stemmer for vedtaket. Det skal føres protokoll for styremøtene.

Styret skal ikke treffe tiltak som kan gi enkelte aksjeeiere eller tredjemann en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noen sak som er av en slik betydning for vedkommende selv eller noen som står ham/henne nær at han/hun må anses å ha sterk personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 8 Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura (fullmakt).

§ 9 Generalforsamling

Generalforsamlingen utgjør den øverste myndigheten i boliglaget. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mars.

Aksjonær som mener at styret ikke har fulgt lov eller vedtekter, kan få dette overprøvd av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan således også være overprøvingsinstans ved tildeling av aksje.



For øvrig gjelder § 7, 3. avsnitt, også vedtak gjort på generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av aksjeeierne (1 aksjeeier) krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal gi skriftlig melding til aksjeeierne om dato for generalforsamlingen minst 6 uker i forveien. Saker som aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 4 uker før generalforsamlingen. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til aksjeeierne med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 7 dager.

Følgende saker kan bare vedtas av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

1. Ombygging, påbygging eller riving av de bygningene boliglaget eier, bygging av nye boliger, slag eller kjøp av fast eiendom eller annen vesentlig endring av bebyggelsen fellesareal eller tomt.
2. Gjennomføring av tiltak i samsvar med de formålene som er nevnt i § 1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for lager på mer enn 5 prosent av de samlede årlige felleskostnader.

§ 10 Saksliste for ordinær generalforsamling

Sakslisten for ordinær generalforsamling skal inneholde følgende punkter:

1. Valg av ordstyrer.
2. Valg av protokollfører.
3. Godkjenning av møteinnkalling.
4. Årsmelding fra styret.
5. Årsoppgjøret, medregnet spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
6. Godkjenning av årsregnskap.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlem.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen velger ordstyrer. Ordstyreren behøver ikke være aksjeeier.

Med de unntak som følger av vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har vedkommende ikke stemt, eller når det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Hver aksje gir rett til en stemme ved avstemning. Generalforsamlingen er ikke vedtaksfør med mindre minst 5 av aksjeeierne er til stede. Aksjeeierne har rett til å møte ved fullmektig på generalforsamling.

§ 12 Endringer i vedtektene og husordensreglene

Endringer i husordensreglene kan bare vedtas på generalforsamlingen med alminnelig flertall.



Endringer i boliglagets vedtekter kan bare avgjøres av generalforsamlingen med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene.

§ 13 Fondsavsetninger

Til reservefond skal avsettes 10 % av årsoverskuddet, hvis dette ikke medgår til dekning av underskudd fra tidligere år som ikke dekkes av fri egenkapital.
Reservefondet skal utgjøre minst 20 % av aksjekapitalen.
Resten av eventuelt overskudd settes av på vedlikeholdsfond.

§ 14 Endringer vedrørende aksjekapital, vedtekter, styre og forretningsfører

Endringer vedrørende aksjekapital, vedtekter, styre og forretningsfører skal meldes Brønnøysund-registeret.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.03.1996.

Endringer i §6 vedtatt på generalforsamling 20.03 2002

Endringer i §2 vedtatt på generalforsamling 27.06 2003

Endring i §1 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.02 2004

Endring i §1, 3, 4, 5, 13 vedtatt på ordinær generalforsamling 29.03.2006

Endring i §3 og 5 vedtatt på generalforsamling 12.03.2008

Endring i §6 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.04.2013

Endring i §1 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 05.04.2016

Endringer i §3 vedtatt på generalforsamling 27.03.2019

Endringer i § 9 og 12 vedtatt på generalforsamling 24.03.2020



Vedlegg 3: Vedlikeholdsplan

VOLLEBEKK - Vedlikeholdsplan 2022-2032

	Tilbak i 2024	Tilbak i 2025	Tilbak i 2026	Tilbak i 2027	Tilbak i 2028	Tilbak i 2029	Tilbak i 2030	Tilbak i 2031	Tilbak i 2032	kommentar
Dugnad -år, høst a 3500	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	
Hagearbeid	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
Dør reparasjoner	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	
Tak 350 000/hus - (nr 13 i 2011, nr 11 i 2013) alle 30/40 år										etter 2040
Oppussing trappe/gang (5000 kr/hus / 10. år) nr 13 i 2023, nr 11 i 2025			5 000							
Maling vinduer* (5500 kr/7år)					5 500					
Oppussing/maling grunnmur										
Vask av begge hus (4200 kr/3. år)	4 200			4 200			4 200			
Maling verandaer** (2700 kr/7 år)					2 700					
Pipe- rehabilitering (med tilføring)										
Oppgradering EL anlegget, belysning/ordning (20000)										
Nye varmtvannberedere til nr. 11 (25000)										
Utendørs vasker (3000 kr pr hus)										
Ny fasadekledning/vinduer (hvert 30 år)										senest i 2050
Drensing (800 000 begge hus)										
Roropplegg (bytte ut kobberorene- 90 000 kr/hus)- behor må vurderes										
Trekantets vurdering/felling										
Lufting i kjelleren										
Ny sykkelstue med tak- bygges på dugnad (20 000 NOK/ hus)			20 000							
Ladeanlegg for el-biler										
Koplete brandvarslere (skiftes hver 10. år, innkjøp nr 13 i 2014, innkjøp nr 11 i 2019)		6 000					6 000			
Bytte brandlokkingsapparat										
Sum årets vedlikeholdstilsk	26 200	28 000	47 000	26 200	30 200	22 000	32 200	23 000	22 000	

*Hver leilighet maler selv vinduer både innvendig og utvendig innen en dato som fastsettes av styret. Styret skal kontrollere at maling er gjennomført.

**Hver leilighet maler selv veranda innen en dato som fastsettes av styret. Styret skal kontrollere at maling er gjennomført.