



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		429 024	398 592
Sum inntekter		429 024	398 592
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 152 870	1 814 479
Sum kostnader		2 152 870	1 814 479
Driftsresultat		-1 723 846	-1 415 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 126	3 468
Sum finansinntekter		2 126	3 468
Annen finanskostnad		108 492	22 640
Sum finanskostnader		108 492	22 640
Netto finans		-106 366	-19 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 830 212	-1 435 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 830 212	-1 435 059
Årsresultat		-1 830 212	-1 435 059
Totalresultat		-1 830 212	-1 435 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 830 212	-1 435 059
Sum overføringer og disponeringer		-1 830 212	-1 435 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 818 137	1 818 137
Sum varige driftsmidler		1 818 137	1 818 137
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 818 137	1 818 137
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			29 972
Sum fordringer		0	29 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		527 967	472 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 967	472 239
Sum omløpsmidler		527 967	502 211
SUM EIENDELER		2 346 104	2 320 348

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 310 741	480 529
Sum opptjent egenkapital		-2 310 741	-480 529
Sum egenkapital		-2 210 741	-380 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 766 172	1 348 655
Øvrig langsiktig gjeld		779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld		4 545 604	2 128 087
Sum langsiktig gjeld		4 545 604	2 128 087
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		555	284
Leverandørgjeld		5 817	572 506
Annen kortsiktig gjeld		4 869	
Sum kortsiktig gjeld		11 241	572 790
Sum gjeld		4 556 845	2 700 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 346 104	2 320 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 765784

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 040 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VOLLEBEKK BOLIGLAG
Forretningsadresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning
Torgveien 10
1400 SKI

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		429 024	398 592
Sum inntekter		429 024	398 592
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 152 870	1 814 479
Sum kostnader		2 152 870	1 814 479
Driftsresultat		-1 723 846	-1 415 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 126	3 468
Sum finansinntekter		2 126	3 468
Annen finanskostnad		108 492	22 640
Sum finanskostnader		108 492	22 640
Netto finans		-106 366	-19 172
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 830 212	-1 435 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 830 212	-1 435 059
Årsresultat		-1 830 212	-1 435 059
Totalresultat		-1 830 212	-1 435 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 830 212	-1 435 059
Sum overføringer og disponeringer		-1 830 212	-1 435 059



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 818 137 1 818 137
Sum varige driftsmidler 1 818 137 1 818 137

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 818 137 1 818 137

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 29 972
Sum fordringer 0 29 972

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 527 967 472 239
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 527 967 472 239

Sum omløpsmidler 527 967 502 211

SUM EIENDELER 2 346 104 2 320 348

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	2 310 741	480 529
Sum opptjent egenkapital	-2 310 741	-480 529
Sum egenkapital	-2 210 741	-380 529
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 766 172	1 348 655
Øvrig langsiktig gjeld	779 432	779 432
Sum annen langsiktig gjeld	4 545 604	2 128 087
Sum langsiktig gjeld	4 545 604	2 128 087
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	555	284
Leverandørgjeld	5 817	572 506
Annen kortsiktig gjeld	4 869	
Sum kortsiktig gjeld	11 241	572 790
Sum gjeld	4 556 845	2 700 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 346 104	2 320 348



Organisasjonsnr: 932 040 212
AS VOLLEBEKK BOLIGLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

3

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

3

Ytelser til andre ledende personer



Note

3

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

Velkommen til generalforsamling, 17.mars 2021 kl. 20 på teams (digitalt møte).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp 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 eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS
avholdes 17.mars 2021 kl. 20 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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan 2021-2031
- B) Husordensregler
- C) Felling av bjørk

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

7. VIKTIGE DATOER

Ås, 01.03.2021
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Christina Blumentrath Henrik Seljeset Berg-Olsen Trygg Øyvind Bremnes Stokke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christina Blumentrath	Skogveien 13
Styremedlem	Henrik Seljeset Berg-Olsen	Skogveien 13
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Skogveien 11
Varamedlem	Xianwen Chen	Skogveien 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Skogveien 11
Skogveien 13

Gårds- og bruksnummer :
42 173
42 286

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.

Vollebekk Boliglag AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel

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

.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 4 styremøter. Med hensyn til smittevern ble oppgaver fra vårdugnad fordelt og gjennomført uten fast dato.

Det ble avholdt et ekstraordinær GF den 08.06.2020 der tema var mulig drenering av husene. Siden behovet for ny drenering ikke ble ansett som umiddelbart, ble det vedtatt om å gjennomføre kun tiltak som leder vannet fra takene vekk fra nordsidene og grunnmuren. Tiltakene ble gjennomført på en ekstra dugnad i juni 2020. Tiltakene fungerte bra, selv i den våte høsten vi hadde, men må ansees som midlertidig løsning.



I sommer 2020 ble arbeidene med fasaderehabilitering og vindusskift avsluttet. Arbeidene ble avsluttet senere enn planlagt på grunn av smittevern hensyn i Covid 19 tider.

17. mai-fest og lammefest ble utsatt på grunn av smittefaren.

Den 26.09.20 ble det gjennomført en høstdugnad, der vi i hovedsak ryddet etter arbeidene med fasaden og i felleslokalene.

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

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 429 024,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 152 870,-.

Kostnadene er i det vesentlige lik eller lavere enn budsjettet.

Drift og vedlikehold omfatter kr 1 966 082,- i større vedlikeholdsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 830 212,- og udekket tap (låneopptak) og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 516 726,-. *(Til info så har styret innfridd lånet for kjøp av tomt, i februar var arbeidskapital kr. 280 000,-)*

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

Det er ikke budsjettert vedlikeholdskostnader ut over normalt, forefallende vedlikehold. Tallet er basert på vedlikeholdsplanen 2021-31 se vedlegg 1. Etter GF må dette tallet endres i tråd med vedtakene.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Det er ikke budsjettert med vesentlige endringer i Ås kommunes fakturering.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med drøyt kr 5 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vollebekk Boliglag AS.

Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS-Banken. Et av de to lånene (kjøp av tomt, kr 234179,-) ble innfridd i februar 2021. Resterende lån (fasaderehabilitering) nedbetales etter annuitetsprinsippet og har flytende rente.

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 2021.

Budsjettet baserer seg på økede felleskostnader med 2,5% fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	429 024	398 592	409 000	460 700
SUM DRIFTSINNEKTER		429 024	398 592	409 000	460 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-4 625	-4 500	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-39 750	-38 745	-39 500	-41 000
Konsulenthonorar	4	-7 800	-133 000	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-1 966 082	-1 484 867	-2 290 000	-101 500
Forsikringer		-30 562	-25 472	-35 000	-37 000
Kommunale avgifter	6	-60 676	-74 726	-85 000	-85 000
Energi/fyring		-37 299	-46 986	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-6 077	-6 183	-8 500	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 152 870	-1 814 479	-2 543 000	-348 500
DRIFTSRESULTAT		-1 723 846	-1 415 887	-2 134 000	112 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 126	3 468	0	0
Finanskostnader	9	-108 492	-22 640	-131 000	-94 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 366	-19 172	-131 000	-94 800
ÅRSRESULTAT		-1 830 212	-1 435 059	-2 265 000	17 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-954 530		
Udekket tap		-1 830 212	-480 529		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	854 091	854 091
Tomt		964 046	964 046
SUM ANLEGGSMIDLER		1 818 137	1 818 137
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	29 972
Driftskonto OBOS-banken		169 038	115 030
Sparekonto OBOS-banken		358 929	357 209
SUM OMLØPSMIDLER		527 967	502 211
SUM EIENDELER		2 346 104	2 320 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Udekket tap	12	-2 310 741	-480 529
SUM EGENKAPITAL		-2 210 741	-380 529

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 766 172	1 348 655
Borettsinnskudd		779 432	779 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 545 604	2 128 087

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 799	0
Leverandørgjeld		5 817	572 506
Påløpte renter		555	284
Annen kortsiktig gjeld	14	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 241	572 790

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **2 346 104** **2 320 348**

Pantstillelse	15	4 403 576	4 403 576
Garantiansvar		0	0

Ås, 25.02.2021

Styret i AS Vollebekk Boliglag

Christina Blumentrath

Henrik Seljeset Berg-Olsen

Trygg Ø. Bremnes Stokke

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	429 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	429 024

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret for 2019 er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-975
Anlex AS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-7 800

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tecnia, omlegging fiber	-42 431
OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-41 377
Thorendahl AS, fasadeoppussing	-1 856 327



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 940 135
Drift/vedlikehold bygninger	-7 069
Drift/vedlikehold VVS	-8 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 049
Kostnader dugnader	-3 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 966 082

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-60 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-60 676

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-137
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 172
Velferdskostnader	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 077

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 720
SUM FINANSINNTEKTER	2 126

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 926
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 566
SUM FINANSKOSTNADER	-108 492

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	854 091
SUM BYGNINGER	854 091

Tomten ble kjøpt i 1999 og 2004.

Gnr.42/bnr.173

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

**NOTE: 11****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: 12**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.

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.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2016	-803 576	
Nedbetalt tidligere	453 396	
Nedbetalt i år	106 915	
		-243 265

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Økning i år	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 525	
Nedbetalt i år	75 568	
		-3 522 907

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 766 172**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-70**



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	779 432
Pantelån	3 766 172
TOTALT	4 545 604

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

Bygninger	854 091
Tomt	964 046
TOTALT	1 818 137



5) INNKOMNE FORSLAG

A) Vedlikeholdsplan 2021-2031 Rør-i-rør for vannforsyning i boliglagets ansvarsområde & hageplan

Forslagsstiller: styret og Corinna Clewing (for hagedelen)

Det er en del arbeider som må gjennomføres både i forbindelse med husene og hagen. Mulige tiltak er listet opp under og vedlikeholdsplanen for de neste 10 årene ble endret i tråd med styrets innstilling, men kan selvfølgelig revideres etter GF.

Husene:

- Maling av grunnmuren (kr 8 000 for material)
- Slipe og lakkere trapp i nummer 13 i egenarbeid (kr 5 000)
- Ny vifte i badstue i nummer 13 og vaskerommet i nummer 11 samt ny lys på loftet i nummer 13 (til sammen kr 11 000 som allerede er betalt)
- Det har vært to vannlekkasjer en i Nr. 11 og en i Nr. 13 i løpet av det siste året. Pga ulempene og kostnadene slike vannlekkasjer medfører foreslås det at kobberrørene i sjaktene opp til leilighetene, dvs. rør-systemet boliglaget har ansvar for, erstattes med rør-i-rør system.

Status er følgende: I Nr. 13 har leilighetene 2 og 4 allerede rør-i-rør opplegg frem til bad/kjøkken. For leilighetene 1 og 3 ble kobberrørene erstattet med rør-i-rør-system ifbm rehabilitering av bad i leilighet 3. Kostnadene for leilighet 1, der utskifting ble gjort separat, lå på kr 13 500. I Nr. 11 er det imidlertid fremdeles kobberrør til alle leilighetene. Styret antar at kostende for dette arbeidet ligger på kr 40 000. Styret innhenter et tilbud til GF.

Hagen

Anbefalinger for mulige tiltak i hagen:

- Sette i stand bedene rundt husene (jord cirka kr 6 000 og muligens stauder)
- Lage en sti forbi østsiden av nummer 13 i skifer
- Ny sandkassesand (kr 4 000)
- Ny Grus (kr 4 000) og terrengbearbeiding (ingen tilbud innhentet) for å få fallet vekk fra grunnmuren i innkjørselen og nytt sykkelstativ (per stativ kr 20 000 kr). Dette bør gjøres samtidig.
- Reparasjon og service gressklipper (kr 3 000)

Styrets innstilling

Dugnadstider og pengene er begrenset. Styret forslår å prioritere tiltak som avslutter fasaderehabiliteringen (maling av grunnmuren og bedene rundt husene).

Styret anbefaler også å skifte ut kobberrørene i Nr. 11 med rør-i-rør og at boliglaget tar kostnadene for utbedringsarbeidene som allerede ble gjennomført i Nr. 13 i 2021 (kr 13 500). Hvis det av tekniske grunner ikke er mulig eller hensiktsmessig å erstatte kobberrørene umiddelbart (f.eks. pga



mangel på rør-i-rør innenfor leiligheten) gjøres dette ved neste anledning og beboer er ansvarlig for gjennomføring.

I forslag til vedlikeholdsplanen for 2021 til 2031 er det derfor lagt inn :

<i>Under hagearbeid:</i>	
god plantejord	6 000
reparasjon av gressklipper	3 000
ny sandkassesand	4 000
Under div reparasjoner: Ny vifte i badstue i nummer 13 og vaskerommet i nummer 11 samt ny lys på loftet i nummer 13	11 000
Rør i rør i nummer 13 og 11	13500 + 40 000
Maling og oppussing av grunnmuren (kun materialer)	8000
Slipe og lakkere trapp i nummer 13	5000
Total:	90 500

Forslag til vedtak

Forslag til «Vedlikeholdsplanen 2021- 31» i vedlegg 1 vedtas. Budsjett 2021 endres tilsvarende.

B) Husordensregler

Forslagsstiller: styret

Med bakgrunn i erfaringene med vannskadene i husene ønsker styret å endre punkt 6 i husordensreglene (se vedlegg 2, endringene er markert i rødt), slik at muligheter for vannskader reduseres og at ev. planlagte/ nødvendige arbeider i flere leiligheter eller i fellesanlegg kan samkjøres på en bedre måte.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Punkt 6 i husordensregler endres som foreslått i vedlegg 2.

C) Felling av bjørk i hagen

Forslagsstiller: styret

Naboen i Samfunnsveien 8 ønsker at vi ta ned bjørken som skygger for terrassen hans på sommeren (om kveldene).

Å felle treet vil koste boliglaget rundt kr 20 000. Vi har ikke mottatt informasjon om naboen tenker å bidra til kostnadene. Om han i en ev. klagesak ville få rett er vanskelig å vurdere for styret.



Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Saken diskuteres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trygg Stokke Skogveien 11

Robert Franz Skogveien 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Christina Blumentrath Skogveien 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

7. VIKTIGE DATOER

Vårdugnad	16/17.04.21
17 mai	17 mai
Lammefest	11.09.21
Høstdugnad	15/16.10.21



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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 Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.


VOLLEBEKK - Vedlikeholdsplan 2021-2031

	Tiltak i 2021	Tiltak i 2022	Tiltak i 2023	Tiltak i 2024	Tiltak i 2025	Tiltak i 2026	Tiltak i 2027	Tiltak i 2028	Tiltak i 2029	Tiltak i 2030	Tiltak i 2031	kommentar
Dugnad vår, bus a 3500	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	
Høstarbeid	13 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
Div reparasjoner	15 000	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	
Tak 350 000/ bus - (nr 13 i 2011, nr 11 i 2013)												etter 2040
alle 2040 år												
Oppussing trappe/gang (5000 kr/bus / 10. år) nr 13 i 2020, nr 11 i 2025	5 000					5 000						
Maling vinduer* (5500 kr/7år)								5 500				
Oppussing/maling grunnmur	8 000											
Vask av begge bus (4200 kr/ 3. år)				4 200								
Maling verandaer** (2700 kr/7 år)								2 700				
Pipe-rehabilitering (med stillføring)			?									
Oppgradering EL anlegget, belysning/jording (20000)			?									
Nye vannmønstre til nr. 11 (25000)												
Utendørs vannkran (3000 kr pr bus)												
Ny fasadeledning/Vinduer (hvert 30 år)												senest i 2050
Drønering (800 000 begge bus)												?
Røropplegg (bytte ut kobberløse- 90 000 kr/bus) - bebov må vurderes	53 500											
Treksvaltesvordering/felling												
Løtting i kjelleren												
Ny sykkelstativ med tak- bygges på dugnad (20,000 NOK/ bus)		20 000	20 000									
Koplete brudevaskere (skiftes hver 10. år, innkjøp nr 13 i 2014, innkjøp nr 11 i 2019)					6 000					6 000		
Sum årets vedlikeholdstiltak	101 500	37 500	37 500	21 700	23 500	22 500	21 700	25 700	17 500	27 700	17 500	

*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.



Husordensregler **Vollebekk boliglag AS**

Sist revidert på generalforsamling 17. mars 2021

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 [REDACTED], 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.
 - 3.3. 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.
 - 3.4. Boliglaget kan kreve at aksjeeieren stiller godkjent kausjon for felleskostnaden. Det kan også kreves aksjebrev og partialobligasjon for innskudd som sikkerhet.
 - 3.5. 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.
 - 3.6. 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.
 - 3.7. 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. 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. [REDACTED]
- 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 og strøm må installasjonene gjøres etter gjeldende forskrifter, og ikke dårligere enn eksisterende anlegg. [REDACTED]
- [REDACTED]
7. Veggdyr
- 7.1. Boliglaget kjenner ikke til at det er veggdyr i eiendommen.
- 7.2. Aksjeeieren plikter å gi laget melding om veggdyr eller annet utøy kommer i hans bolig. Vedr. kostnader se pkt. A 6.1.
8. Overlating av bruken
- 8.1. 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
- 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 borettslag 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.

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:
 - a. 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.
 - b. 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 avsatser 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

Fellessstuen 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 private formål må rommet reserveres på kalender i fellesstua og 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.
2. Støy i fellesstue
 - a. Regler for støy følger husordensreglenes 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 inventarier og/eller selve rommet er aksjeeierne i leiligheten som har hatt gjester 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.

Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke brukes mellom kl. 22 og 09 (10) av hensyn til leiligheten over vaskerommet. Ved vaske- og tørkebehov utover kl. 22, 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.

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).
3. Plast kan legges i restavfallet eller sorteres ut.
4. Matavfall legges fortrinnsvis i kompostene eller unntaksvis i grønne poser i restavfallet.

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.



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.
- 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 hovedretningslinjer:
 - 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.

I Helse, miljø og sikkerhet

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.

Kontroll

Følgende internkontroll skal gjennomføres regelmessig:

<u>Hva</u>	<u>Frekvens</u>	<u>Ansvarlig</u>
El sjekk i fellesarealene	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig
El sjekk i leilighetene	Årlig (vårdugnad)	Aksjeeier
Brannvarslingsanlegg,	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig
Brannstiger	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig
Lekearealer, lekeutstyr	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig



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.

J Dugnader

Boliglaget har to faste dugnader, vår dugnad og høstdugnad. Øvrige dugnader avtales på generalforsamlingen.

Faste oppgaver for dugnadene fremgår av dugnadstene (se vedlegg).

Aksjeeierne plikter å stille til dugnad. Dersom man ikke har anledning til å stille informeres dugnadsansvarlig som kan tildele aksjeeieren dugnadsoppgaver som utføres på et annet tidspunkt. Dersom leiligheten er utleid plikter aksjeeieren å informere leietakeren om dugnadsplikt.

Liste over vedlegg

Dugnadstene (vår og høst)

HMS-skjemaer



VÅRDUGNAD Fredag ___/___ kl.17-21 og lørdag ___/___ kl.10-18

Dugnadsansvarligs navn: _____

Dugnadsoppgaver	Gjøres av	(X)/kommentar
Redskap/utstyr		
Gjøre gressklipper klar for sesongen; olje, løse deler og lignende.		
Er vannslangene hele og komplette? Sjekk fredag. Innkjøp lørdag. Sette på skaft der det trengs.		
Takrenner, tak		
Fjerne mose fra tak på nordsiden av begge tak. Forutsetter tørt vær.		
Lekeapparatene		
Spa/rake opp sand under husker, suppler med sand fra sandkasse.		
Rydding		
Plukke søppel		
Brenne brennbart avfall.		
Avfall fra fellesarealer inne og ute sorteres utenfor nr.13. Kjøres til Bølstad lørdag		
Komposten		
Tømme komposter og sette i gang nye binger.		
Hus inne		
Private ting som står i fellesarealer ryddes vekk før dugnaden.		
Hus ute		
Alle sjekker tilstanden på egne vinduer på utsiden, spes. for råte.		
Helse, miljø og sikkerhet		
Gjennomføre HMS-sjekk jf. skjema vedlagt i husordensreglene		
Mat		
Fredag: Kaker og kaffe kl.19		
Lørdag: Suppe kl.13. Hver leilighet leverer en bolle med oppskårne grønnsaker til den som tar ansvaret for maten. Ta med brød, smør og drikke til felles bord.		
Andre ting?		

Dugnadsansvarlig leverer liste til styreleder etter endt dugnad.



HØSTDUGNAD Fredag ____/____ kl.17-21 og lørdag ____/____ kl.10-18

Dugnadsansvarligs navn: _____

Dugnadsoppgaver	Gjøres av	(X)/kommentar
Redskap/utstyr		
Gå over gressklipperen og sette den inn for vinteren i nr.11.		
Gå over all uteredskap: puss og olje treverk, olje metalleder og henge dem inn for vinteren.		
Takrenner, tak, vinduer		
Renske takrennene, sjekke nedløp		
Gå over tak		
Sjekk at nedløp på nordside av husene har drenerør som sitter fast.		
Hagemøbler		
Tørke over og bære ned i kjelleren i nr13 under trappa		
Lekeapparatene		
Tømme sandkasser for leker, ha dem i sekker og legge i hylle i redskapsbod		
Rydding og raking		
Plukke søppel		
Rake grusganger for løv		
Skjære ned visne stauder. Brennes		
Brenne brennbart avfall.		
Grillristene på utegrillen oljes og tas inn.		
Utegrill tømmes for aske ved behov.		
<i>Fuglekasser renses</i>		
Komposten		
Gjøre kompostbingene klar for vinteren		
Vaske/rydde fellesareal inne		
Private ting som står i fellesareal ryddes vekk før dugnaden.		
Støvsuge/koste og vaske lofts-gulv		
Rundvask av badstue		
Rundvask av fellesrom		
Rundvask av vaskerom		
Rundvask av trappeoppgang		
Helse, miljø og sikkerhet		
Gjennomføre HMS-sjekk jf. skjema vedlagt i husordensreglene		
Mat		
Fredag: Kaker og kaffe kl.19		
Lørdag: Suppe kl.13 Hver leilighet leverer en bolle med oppskjærte grønnsaker til den som tar ansvaret for maten. Ta med brød, smør og drikke til felles bord.		
Andre ting?		

Dugnadsansvarlig leverer liste til styreleder etter endt dugnad.



HMS-SKJEMA VOLLEBEKK BOLIGLAG AS –VÅRDUGNAD

Kryss av i rutene etter gjennomført sjekk:

- Gå over lekeapparatene med tanke på sikkerhet (sjekk spesielt husker og sklie for fall- og klemfare)
- Test av brannstiger (brannøvelse for leiligheter i 2.etg.)
- El.sjekk i leilighetene: berøringsfare, brannfare, brannslukningsutstyr (sjekk foretas av aksjeeierne)

Avvik mht HMS:

Plan for oppfølging av avvik (for styret):

Utbedring av mangler ble gjennomført av: (navn på person/firma og dato)

Ås, _____
(Dato)

HMS-ansvarlig vårdugnad

Styreleder

HMS-SKJEMA VOLLEBEKK BOLIGLAG AS –HØSTDUGNAD



Kryss av i rutene etter gjennomført sjekk:

- Test av brannvarslingsanlegg (bruk test-knapp, IKKE røyk eller åpen flamme)
- Skifte batterier på alle røykvarslere, i det røde huset, på fellesanlegg (inkludert de i leilighetene). Støvsug alle røykvarslere
- El.sjekk i fellesareal: berøringsfare, brannfare, brannsløkkingsutstyr (vend brannslukkere opp ned)

Avvik mht HMS:

Plan for oppfølging av avvik (for styret):

Utbedring av mangler ble gjennomført av: (navn på person/firma og dato)

Ås, _____
(Dato)

HMS-ansvarlig vårdugnad

Styreleder



Til aksjonærene i Vollebekk Boliglag AS

Velkommen til generalforsamling, 17.mars 2021 kl. 20 på teams (digitalt møte).

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp 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 eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vollebekk Boliglag AS
avholdes 17.mars 2021 kl. 20 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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikeholdsplan 2021-2031
- B) Husordensregler
- C) Felling av bjørk

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

7. VIKTIGE DATOER

Ås, 01.03.2021
Styret i Vollebekk Boliglag AS

Christina Blumentrath Henrik Seljeset Berg-Olsen Trygg Øyvind Bremnes Stokke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christina Blumentrath	Skogveien 13
Styremedlem	Henrik Seljeset Berg-Olsen	Skogveien 13
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Skogveien 11
Varamedlem	Xianwen Chen	Skogveien 11

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Skogveien 11
Skogveien 13

Gårds- og bruksnummer :

42 173
42 286

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.

Vollebekk Boliglag AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 4 styremøter. Med hensyn til smittevern ble oppgaver fra vårdugnad fordelt og gjennomført uten fast dato.

Det ble avholdt et ekstraordinær GF den 08.06.2020 der tema var mulig drenering av husene. Siden behovet for ny drenering ikke ble ansett som umiddelbart, ble det vedtatt om å gjennomføre kun tiltak som leder vannet fra takene vekk fra nordsidene og grunnmuren. Tiltakene ble gjennomført på en ekstra dugnad i juni 2020. Tiltakene fungerte bra, selv i den våte høsten vi hadde, men må ansees som midlertidig løsning.



I sommer 2020 ble arbeidene med fasaderehabilitering og vindusskift avsluttet. Arbeidene ble avsluttet senere enn planlagt på grunn av smittevern hensyn i Covid 19 tider.

17. mai-fest og lammefest ble utsatt på grunn av smittefaren.

Den 26.09.20 ble det gjennomført en høstdugnad, der vi i hovedsak ryddet etter arbeidene med fasaden og i felleslokalene.

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

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 429 024,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 152 870,-.

Kostnadene er i det vesentlige lik eller lavere enn budsjettet.

Drift og vedlikehold omfatter kr 1 966 082,- i større vedlikeholdsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 830 212,- og udekket tap (låneopptak) og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 516 726,-. *(Til info så har styret innfridd lånet for kjøp av tomt, i februar var arbeidskapital kr. 280 000,-)*

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

Det er ikke budsjettet vedlikeholdskostnader ut over normalt, forefallende vedlikehold. Tallet er basert på vedlikeholdsplanen 2021-31 se vedlegg 1. Etter GF må dette tallet endres i tråd med vedtakene.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Det er ikke budsjettet med vesentlige endringer i Ås kommunes fakturering.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med drøyt kr 5 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vollebekk Boliglag AS.

Lån

Vollebekk Boliglag AS har lån i OBOS-Banken. Et av de to lånene (kjøp av tomt, kr 234179,-) ble innfridd i februar 2021. Resterende lån (fasaderehabilitering) nedbetales etter annuitetsprinsippet og har flytende rente.

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 2021.

Budsjettet baserer seg på økede felleskostnader med 2,5% fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	429 024	398 592	409 000	460 700
SUM DRIFTSINNEKTER		429 024	398 592	409 000	460 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-4 625	-4 500	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-39 750	-38 745	-39 500	-41 000
Konsulenthonorar	4	-7 800	-133 000	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-1 966 082	-1 484 867	-2 290 000	-101 500
Forsikringer		-30 562	-25 472	-35 000	-37 000
Kommunale avgifter	6	-60 676	-74 726	-85 000	-85 000
Energi/fyring		-37 299	-46 986	-70 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-6 077	-6 183	-8 500	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 152 870	-1 814 479	-2 543 000	-348 500
DRIFTSRESULTAT		-1 723 846	-1 415 887	-2 134 000	112 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 126	3 468	0	0
Finanskostnader	9	-108 492	-22 640	-131 000	-94 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 366	-19 172	-131 000	-94 800
ÅRSRESULTAT		-1 830 212	-1 435 059	-2 265 000	17 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-954 530		
Udekket tap		-1 830 212	-480 529		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	854 091	854 091
Tomt		964 046	964 046
SUM ANLEGGSMIDLER		1 818 137	1 818 137
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	29 972
Driftskonto OBOS-banken		169 038	115 030
Sparekonto OBOS-banken		358 929	357 209
SUM OMLØPSMIDLER		527 967	502 211
SUM EIENDELER		2 346 104	2 320 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Udekket tap	12	-2 310 741	-480 529
SUM EGENKAPITAL		-2 210 741	-380 529

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 766 172	1 348 655
Borettsinnskudd		779 432	779 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 545 604	2 128 087

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		4 799	0
Leverandørgjeld		5 817	572 506
Påløpte renter		555	284
Annen kortsiktig gjeld	14	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 241	572 790

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **2 346 104** **2 320 348**

Pantstillelse	15	4 403 576	4 403 576
Garantiansvar		0	0

Ås, 25.02.2021

Styret i AS Vollebekk Boliglag

Christina Blumentrath

Henrik Seljeset Berg-Olsen

Trygg Ø. Bremnes Stokke

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	429 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	429 024

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret for 2019 er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 388
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-975
Anlex AS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-7 800

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tecnia, omlegging fiber	-42 431
OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-41 377
Thorendahl AS, fasadeoppussing	-1 856 327



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 940 135
Drift/vedlikehold bygninger	-7 069
Drift/vedlikehold VVS	-8 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 049
Kostnader dugnader	-3 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 966 082

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-60 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-60 676

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-137
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 172
Velferdskostnader	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 077

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 720
SUM FINANSINNTEKTER	2 126

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 926
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 566
SUM FINANSKOSTNADER	-108 492

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	854 091
SUM BYGNINGER	854 091

Tomten ble kjøpt i 1999 og 2004.

Gnr.42/bnr.173

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

**NOTE: 11****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: 12**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.

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.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2016	-803 576	
Nedbetalt tidligere	453 396	
Nedbetalt i år	106 915	
		-243 265

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Økning i år	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 525	
Nedbetalt i år	75 568	
		-3 522 907

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 766 172**

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-70**



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	779 432
Pantelån	3 766 172
TOTALT	4 545 604

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

Bygninger	854 091
Tomt	964 046
TOTALT	1 818 137



5) INNKOMNE FORSLAG

A) Vedlikeholdsplan 2021-2031 Rør-i-rør for vannforsyning i boliglagets ansvarsområde & hageplan

Forslagsstiller: styret og Corinna Clewing (for hagedelen)

Det er en del arbeider som må gjennomføres både i forbindelse med husene og hagen. Mulige tiltak er listet opp under og vedlikeholdsplanen for de neste 10 årene ble endret i tråd med styrets innstilling, men kan selvfølgelig revideres etter GF.

Husene:

- Maling av grunnmuren (kr 8 000 for material)
- Slipe og lakkere trapp i nummer 13 i egenarbeid (kr 5 000)
- Ny vifte i badstue i nummer 13 og vaskerommet i nummer 11 samt ny lys på loftet i nummer 13 (til sammen kr 11 000 som allerede er betalt)
- Det har vært to vannlekkasjer en i Nr. 11 og en i Nr. 13 i løpet av det siste året. Pga ulempene og kostnadene slike vannlekkasjer medfører foreslås det at kobberrørene i sjaktene opp til leilighetene, dvs. rør-systemet boliglaget har ansvar for, erstattes med rør-i-rør system.

Status er følgende: I Nr. 13 har leilighetene 2 og 4 allerede rør-i-rør opplegg frem til bad/kjøkken. For leilighetene 1 og 3 ble kobberrørene erstattet med rør-i-rør-system ifbm rehabilitering av bad i leilighet 3. Kostnadene for leilighet 1, der utskifting ble gjort separat, lå på kr 13 500. I Nr. 11 er det imidlertid fremdeles kobberrør til alle leilighetene. Styret antar at kostende for dette arbeidet ligger på kr 40 000. Styret innhenter et tilbud til GF.

Hagen

Anbefalinger for mulige tiltak i hagen:

- Sette i stand bedene rundt husene (jord cirka kr 6 000 og muligens stauder)
- Lage en sti forbi østsiden av nummer 13 i skifer
- Ny sandkassesand (kr 4 000)
- Ny Grus (kr 4 000) og terrengbearbeiding (ingen tilbud innhentet) for å få fallet vekk fra grunnmuren i innkjørselen og nytt sykkelstativ (per stativ kr 20 000 kr). Dette bør gjøres samtidig.
- Reparasjon og service gressklipper (kr 3 000)

Styrets innstilling

Dugnadstider og pengene er begrenset. Styret forslår å prioritere tiltak som avslutter fasaderehabiliteringen (maling av grunnmuren og bedene rundt husene).

Styret anbefaler også å skifte ut kobberrørene i Nr. 11 med rør-i-rør og at boliglaget tar kostnadene for utbedringsarbeidene som allerede ble gjennomført i Nr. 13 i 2021 (kr 13 500). Hvis det av tekniske grunner ikke er mulig eller hensiktsmessig å erstatte kobberrørene umiddelbart (f.eks. pga



mangel på rør-i-rør innenfor leiligheten) gjøres dette ved neste anledning og beboer er ansvarlig for gjennomføring.

I forslag til vedlikeholdsplanen for 2021 til 2031 er det derfor lagt inn :

<i>Under hagearbeid:</i>	
god plantejord	6 000
reparasjon av gressklipper	3 000
ny sandkassesand	4 000
Under div reparasjoner: Ny vifte i badstue i nummer 13 og vaskerommet i nummer 11 samt ny lys på loftet i nummer 13	11 000
Rør i rør i nummer 13 og 11	13500 + 40 000
Maling og oppussing av grunnmuren (kun materialer)	8000
Slipe og lakkere trapp i nummer 13	5000
Total:	90 500

Forslag til vedtak

Forslag til «Vedlikeholdsplanen 2021- 31» i vedlegg 1 vedtas. Budsjett 2021 endres tilsvarende.

B) Husordensregler

Forslagsstiller: styret

Med bakgrunn i erfaringene med vannskadene i husene ønsker styret å endre punkt 6 i husordensreglene (se vedlegg 2, endringene er markert i rødt), slik at muligheter for vannskader reduseres og at ev. planlagte/ nødvendige arbeider i flere leiligheter eller i fellesanlegg kan samkjøres på en bedre måte.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Punkt 6 i husordensregler endres som foreslått i vedlegg 2.

C) Felling av bjørk i hagen

Forslagsstiller: styret

Naboen i Samfunnsveien 8 ønsker at vi ta ned bjørken som skygger for terrassen hans på sommeren (om kveldene).

Å felle treet vil koste boliglaget rundt kr 20 000. Vi har ikke mottatt informasjon om naboen tenker å bidra til kostnadene. Om han i en ev. klagesak ville få rett er vanskelig å vurdere for styret.



Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Saken diskuteres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trygg Stokke Skogveien 11

Robert Franz Skogveien 13

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik Berg-Olsen Skogveien 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Christina Blumentrath Skogveien 13

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Styret

7. VIKTIGE DATOER

Vårdugnad	16/17.04.21
17 mai	17 mai
Lammefest	11.09.21
Høstdugnad	15/16.10.21



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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 Eiendomsforvaltning AS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.


VOLLEBEKK - Vedlikeholdsplan 2021-2031

	Tiltak i 2021	Tiltak i 2022	Tiltak i 2023	Tiltak i 2024	Tiltak i 2025	Tiltak i 2026	Tiltak i 2027	Tiltak i 2028	Tiltak i 2029	Tiltak i 2030	Tiltak i 2031	kommentar
Dugnad vår, bus a 3500	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	
Høstarbeid	13 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
Div reparasjoner	15 000	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	
Tak 350 000/ bus - (nr 13 i 2011, nr 11 i 2013)												etter 2040
alle 2040 år												
Oppussing trappe/gang (5000 kr/bus / 10. år) nr 13 i 2020, nr 11 i 2025	5 000					5 000						
Maling vinduer* (5500 kr/7år)								5 500				
Oppussing/maling grunnmur	8 000											
Vask av begge bus (4200 kr/ 3. år)				4 200							4 200	
Maling verandaer** (2700 kr/7 år)								2 700				
Pipe-rehabilitering (med stillføring)			?									
Oppgradering EL anlegget, belysning/jording (20000)			?									
Nye vannmønstre til nr. 11 (25000)												
Utendørs vannkran (3000 kr pr bus)												
Ny fasadeledning/Vinduer (hvert 30 år)												senest i 2050
Drønering (800 000 begge bus)												?
Røropplegg (bytte ut kobberløse- 90 000 kr/bus) - behov må vurderes	53 500											
Treksvaltesvordering/felling												
Løtting i kjelleren												
Ny sykkelstativ med tak- bygges på dugnad (20,000 NOK/ bus)		20 000	20 000									
Koplete brudevaskere (skiftes hver 10. år, innkjøp nr 13 i 2014, innkjøp nr 11 i 2019)					6 000					6 000		
Sum årets vedlikeholdstiltak	101 500	37 500	37 500	21 700	23 500	22 500	21 700	25 700	17 500	27 700	17 500	

*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.



Husordensregler **Vollebekk boliglag AS**

Sist revidert på generalforsamling 17. mars 2021

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 [REDACTED], 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.
 - 3.3. 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.
 - 3.4. Boliglaget kan kreve at aksjeeieren stiller godkjent kausjon for felleskostnaden. Det kan også kreves aksjebrev og partialobligasjon for innskudd som sikkerhet.
 - 3.5. 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.
 - 3.6. 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.
 - 3.7. 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. 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. [REDACTED]
- 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 og strøm må installasjonene gjøres etter gjeldende forskrifter, og ikke dårligere enn eksisterende anlegg. [REDACTED]
- [REDACTED]
7. Veggdyr
- 7.1. Boliglaget kjenner ikke til at det er veggdyr i eiendommen.
- 7.2. Aksjeeieren plikter å gi laget melding om veggdyr eller annet utøy kommer i hans bolig. Vedr. kostnader se pkt. A 6.1.
8. Overlating av bruken
- 8.1. 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
- 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 borettslag 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.

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:
 - a. 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.
 - b. 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 avsatser 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

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

1. Reservering av fellesstue
 - a. Ved bruk av fellesstue til overnatting eller andre spesielle og private formål må rommet reserveres på kalender i fellesstua og 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.
2. Støy i fellesstue
 - a. Regler for støy følger husordensreglenes 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 inventarier og/eller selve rommet er aksjeeierne i leiligheten som har hatt gjester 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.

Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke brukes mellom kl. 22 og 09 (10) av hensyn til leiligheten over vaskerommet. Ved vaske- og tørkebehov utover kl. 22, 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.

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).
3. Plast kan legges i restavfallet eller sorteres ut.
4. Matavfall legges fortrinnsvis i kompostene eller unntaksvis i grønne poser i restavfallet.

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.



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.
- 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 hovedretningslinjer:
 - 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.

I Helse, miljø og sikkerhet

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.

Kontroll

Følgende internkontroll skal gjennomføres regelmessig:

<u>Hva</u>	<u>Frekvens</u>	<u>Ansvarlig</u>
El sjekk i fellesarealene	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig
El sjekk i leilighetene	Årlig (vårdugnad)	Aksjeeier
Brannvarslingsanlegg,	Årlig (høstdugnad)	Dugnadsansvarlig
Brannstiger	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig
Lekearealer, lekeutstyr	Årlig (vårdugnad)	Dugnadsansvarlig



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.

J Dugnader

Boliglaget har to faste dugnader, vår dugnad og høstdugnad. Øvrige dugnader avtales på generalforsamlingen.

Faste oppgaver for dugnadene fremgår av dugnadstene (se vedlegg).

Aksjeeierne plikter å stille til dugnad. Dersom man ikke har anledning til å stille informeres dugnadsansvarlig som kan tildele aksjeeieren dugnadsoppgaver som utføres på et annet tidspunkt. Dersom leiligheten er utleid plikter aksjeeieren å informere leietakeren om dugnadsplikt.

Liste over vedlegg

Dugnadstene (vår og høst)

HMS-skjemaer



VÅRDUGNAD Fredag ___/___ kl.17-21 og lørdag ___/___ kl.10-18

Dugnadsansvarligs navn: _____

Dugnadsoppgaver	Gjøres av	(X)/kommentar
Redskap/utstyr		
Gjøre gressklipper klar for sesongen; olje, løse deler og lignende.		
Er vannslangene hele og komplette? Sjekk fredag. Innkjøp lørdag. Sette på skaft der det trengs.		
Takrenner, tak		
Fjerne mose fra tak på nordsiden av begge tak. Forutsetter tørt vær.		
Lekeapparatene		
Spa/rake opp sand under husker, suppler med sand fra sandkasse.		
Rydding		
Plukke søppel		
Brenne brennbart avfall.		
Avfall fra fellesarealer inne og ute sorteres utenfor nr.13. Kjøres til Bølstad lørdag		
Komposten		
Tømme komposter og sette i gang nye binger.		
Hus inne		
Private ting som står i fellesarealer ryddes vekk før dugnaden.		
Hus ute		
Alle sjekker tilstanden på egne vinduer på utsiden, spes. for råte.		
Helse, miljø og sikkerhet		
Gjennomføre HMS-sjekk jf. skjema vedlagt i husordensreglene		
Mat		
Fredag: Kaker og kaffe kl.19		
Lørdag: Suppe kl.13. Hver leilighet leverer en bolle med oppskårne grønnsaker til den som tar ansvaret for maten. Ta med brød, smør og drikke til felles bord.		
Andre ting?		

Dugnadsansvarlig leverer liste til styreleder etter endt dugnad.



HØSTDUGNAD **Fredag** ____ / ____ **kl.17-21** og **lørdag** ____ / ____ **kl.10-18**

Dugnadsansvarligs navn: _____

Dugnadsoppgaver	Gjøres av	(X)/kommentar
Redskap/utstyr		
Gå over gressklipperen og sette den inn for vinteren i nr.11.		
Gå over all uteredskap: puss og olje treverk, olje metalleder og henge dem inn for vinteren.		
Takrenner, tak, vinduer		
Renske takrennene, sjekke nedløp		
Gå over tak		
Sjekk at nedløp på nordside av husene har drenerør som sitter fast.		
Hagemøbler		
Tørke over og bære ned i kjelleren i nr13 under trappa		
Lekeapparatene		
Tømme sandkasser for leker, ha dem i sekker og legge i hylle i redskapsbod		
Rydding og raking		
Plukke søppel		
Rake grusganger for løv		
Skjære ned visne stauder. Brennes		
Brenne brennbart avfall.		
Grillristene på utegrillen oljes og tas inn.		
Utegrill tømmes for aske ved behov.		
<i>Fuglekasser renses</i>		
Komposten		
Gjøre kompostbingene klar for vinteren		
Vaske/rydde fellesareal inne		
Private ting som står i fellesareal ryddes vekk før dugnaden.		
Støvsuge/koste og vaske lofts-gulv		
Rundvask av badstue		
Rundvask av fellesrom		
Rundvask av vaskerom		
Rundvask av trappeoppgang		
Helse, miljø og sikkerhet		
Gjennomføre HMS-sjekk jf. skjema vedlagt i husordensreglene		
Mat		
Fredag: Kaker og kaffe kl.19		
Lørdag: Suppe kl.13 Hver leilighet leverer en bolle med oppskjærte grønnsaker til den som tar ansvaret for maten. Ta med brød, smør og drikke til felles bord.		
Andre ting?		

Dugnadsansvarlig leverer liste til styreleder etter endt dugnad.



HMS-SKJEMA VOLLEBEKK BOLIGLAG AS –VÅRDUGNAD

Kryss av i rutene etter gjennomført sjekk:

- Gå over lekeapparatene med tanke på sikkerhet (sjekk spesielt husker og sklie for fall- og klemfare)
- Test av brannstiger (brannøvelse for leiligheter i 2.etg.)
- El.sjekk i leilighetene: berøringsfare, brannfare, brannslukningsutstyr (sjekk foretas av aksjeeierne)

Avvik mht HMS:

Plan for oppfølging av avvik (for styret):

Utbedring av mangler ble gjennomført av: (navn på person/firma og dato)

Ås, _____
(Dato)

HMS-ansvarlig vårdugnad

Styreleder

HMS-SKJEMA VOLLEBEKK BOLIGLAG AS –HØSTDUGNAD



Kryss av i rutene etter gjennomført sjekk:

- Test av brannvarslingsanlegg (bruk test-knapp, IKKE røyk eller åpen flamme)
- Skifte batterier på alle røykvarslere, i det røde huset, på fellesanlegg (inkludert de i leilighetene). Støvsug alle røykvarslere
- El.sjekk i fellesareal: berøringsfare, brannfare, brannsløkkingsutstyr (vend brannslukkere opp ned)

Avvik mht HMS:

Plan for oppfølging av avvik (for styret):

Utbedring av mangler ble gjennomført av: (navn på person/firma og dato)

Ås, _____
(Dato)

HMS-ansvarlig vårdugnad

Styreleder