



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 058
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLADAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 685 135 | 2 763 672 |
| Sum inntekter | | 2 685 135 | 2 763 672 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 73 024 | 120 946 |
| Annen driftskostnad | | 1 499 002 | 1 549 946 |
| Sum kostnader | | 1 572 026 | 1 670 892 |
| Driftsresultat | | 1 113 109 | 1 092 780 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 864 | 1 044 |
| Sum finansinntekter | | 3 864 | 1 044 |
| Annen finanskostnad | | 34 785 | 31 556 |
| Sum finanskostnader | | 34 785 | 31 556 |
| Netto finans | | -30 921 | -30 512 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Årsresultat | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Totalresultat | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 082 188 | 1 062 268 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 26 750 666 | 26 750 666 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 102 407 | 102 407 |
| Sum varige driftsmidler | | 26 853 074 | 26 853 074 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 48 485 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 48 485 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 26 901 558 | 26 853 074 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | 65 632 |
| Andre fordringer | | 7 852 | 7 668 |
| Sum fordringer | | 7 887 | 73 300 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 492 220 | 1 470 580 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 492 220 | 1 470 580 |
| Sum omløpsmidler | | 1 500 107 | 1 543 880 |
| SUM EIENDELER | | 28 401 666 | 28 396 954 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 500 | 4 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 500 | 4 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 21 303 166 | 20 220 978 |
| Sum opptjent egenkapital | | 21 303 166 | 20 220 978 |
| Sum egenkapital | | 21 307 666 | 20 225 478 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 819 537 | 1 837 756 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 5 630 744 | 5 582 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 450 281 | 7 420 256 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 450 281 | 7 420 256 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 489 551 | 624 440 |
| Leverandørgjeld | | 154 167 | 120 733 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 6 046 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 643 719 | 751 219 |
| Sum gjeld | | 7 093 999 | 8 171 475 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 28 401 666 | 28 396 954 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381811

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 110 058
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLADAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 685 135 | 2 763 672 |
| Sum inntekter | | 2 685 135 | 2 763 672 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 73 024 | 120 946 |
| Annen driftskostnad | | 1 499 002 | 1 549 946 |
| Sum kostnader | | 1 572 026 | 1 670 892 |
| Driftsresultat | | 1 113 109 | 1 092 780 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 864 | 1 044 |
| Sum finansinntekter | | 3 864 | 1 044 |
| Annen finanskostnad | | 34 785 | 31 556 |
| Sum finanskostnader | | 34 785 | 31 556 |
| Netto finans | | -30 921 | -30 512 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Årsresultat | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Totalresultat | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 082 188 | 1 062 268 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 082 188 | 1 062 268 |



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 26 750 666 | 26 750 666 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 102 407 | 102 407 |
| Sum varige driftsmidler | | 26 853 074 | 26 853 074 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 48 485 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 48 485 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 26 901 558 | 26 853 074 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | 65 632 |
| Andre fordringer | | 7 852 | 7 668 |
| Sum fordringer | | 7 887 | 73 300 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 492 220 | 1 470 580 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 492 220 | 1 470 580 |
| Sum omløpsmidler | | 1 500 107 | 1 543 880 |
| SUM EIENDELER | | 28 401 666 | 28 396 954 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 4 500 | 4 500 |
| Sum innskutt egenkapital | 4 500 | 4 500 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 21 303 166 | 20 220 978 |
| Sum opptjent egenkapital | 21 303 166 | 20 220 978 |
| Sum egenkapital | 21 307 666 | 20 225 478 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 819 537 | 1 837 756 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 630 744 | 5 582 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 450 281 | 7 420 256 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 450 281 | 7 420 256 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 489 551 | 624 440 |
| Leverandørgjeld | 154 167 | 120 733 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 046 |
| Sum kortsiktig gjeld | 643 719 | 751 219 |
| Sum gjeld | 7 093 999 | 8 171 475 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 28 401 666 | 28 396 954 |



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

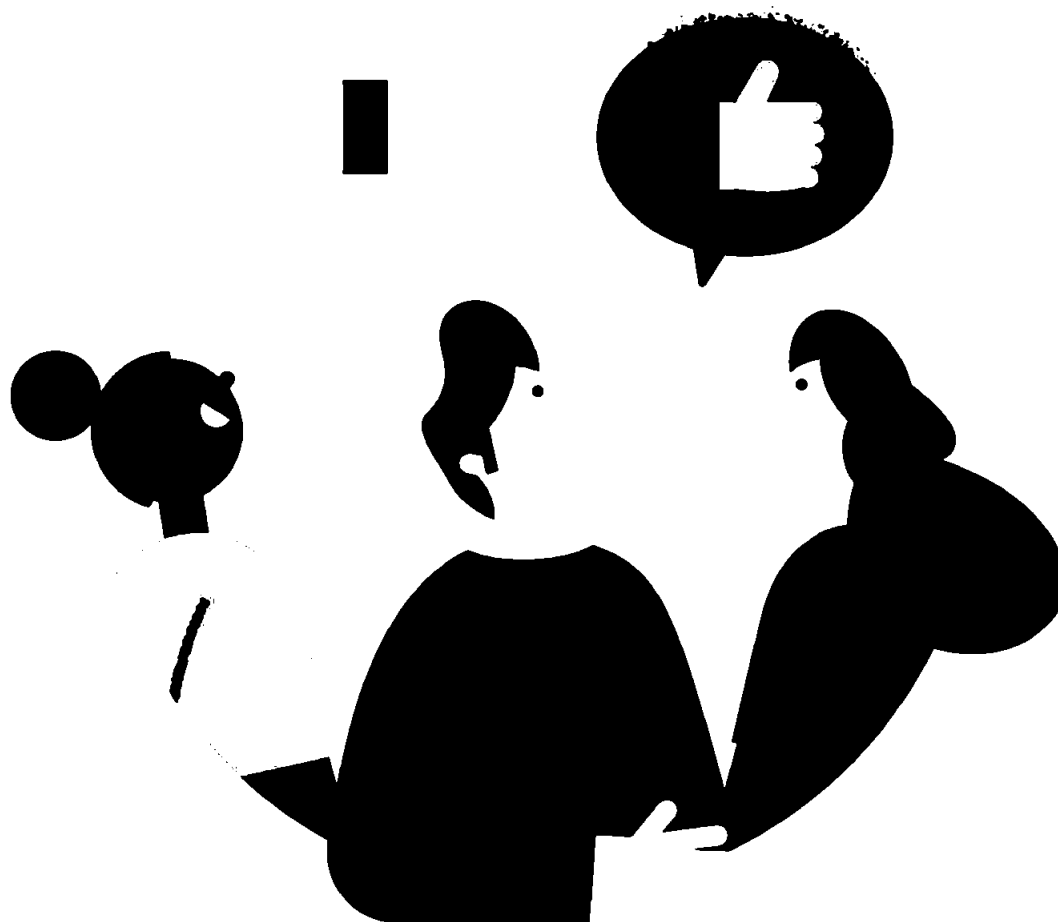
Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



1



Generalforsamling 2023

3598 Oladammen Borettslag





Til andelseierne i Oladammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26.4.2023 kl. 18.00 i kantinen, Hvaler Ungdomsskole.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Oladammen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Oladammen Borettslag avholdes
onsdag 26.4.2023 kl. 18.00 i kantinen, Hvaler Ungdomsskole

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om nye husordensregler. Forslagsstiller: Styret
- B) Forslag om vedtektsendring. Forslagsstiller: Styret
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hvaler, 8.3.2022
Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen /s/ Bent-Egil Runsjø /s/ Tone Elisabeth Fløisbonn /s/

Turid Skogbakken /s/ Hallstein Wågsås /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------|
| Leder | Svein Engebret Larsen | Olasvingen 4 |
| Nestleder | Bent-Egil Runsjø | Olasvingen 25 |
| Styremedlem | Tone Elisabeth Fløisbonn | Olasvingen 24 |
| Styremedlem | Turid Skogbakken | Olasvingen 12 |
| Styremedlem | Hallstein Wågsås | Olasvingen 22 |
| Varamedlem | Anne-Sofie Borge | Olasvingen 18 |
| Varamedlem | Britt Sørby | Olasvingen 28 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Svein Engebret Larsen

Valgkomiteen

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Cathrine Aasgaard Eide | Olasvingen 20 |
| Stig Charles Aschim Henriksen | Olasvingen 16 |
| Nina Helene Kindberg | Olasvingen 25 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 64 68 94, og e-post oladammen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Oladammen Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Oladammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950110058, og ligger i Hvaler kommune. Gnr. 39 bnr.78, samt gnr.-40 bnr. 102.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Oladammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det er i perioden av holdt 4 styremøter, og 1 fellesmøte. Etter koronaperioden er det også videreført mindre uoffisielle fellesmøter. Styrets innarbeidende arbeidsmetode gjør at arbeidsoppgavene går som vanlig, men at styremøter må inn sin faste rutiner. Samtidig er det viktig at informasjon kommer ut til medlemmene.

Informasjon til og møter med andelseiere

Det er i perioden avholdt 1 fellesmøte med husleie som tema. Dette møtet var varslet ved forrige generalforsamling. Det var et godt fremmøte, og det ble en god debatt rundt hvor det nye innslaget for husleie skulle ligge. Det ble bestemt en reduksjon på 20% i denne omgang, og det er usikkerhet i det som nå kalles dyrtid vil bestemme hvor nivået skal på veg. Styret vil følge denne utvikling nøye.

Det er viktig at all informasjon kommer ut til medlemmene, derfor vil info skriv komme i postkasse også fremover.

Nye beboere

Det er nå en stille periode med hus som skifter eier. Om det er som følge av den tiden vi er inne i eller om vi som bor her trives godt vites ikke. Dette gir stabilitet i laget.

Samarbeid mellom kommune og borettslaget.

Det som preger samarbeidet mellom kommunen og borettslaget går i all hovedsak gjennom bofellesskapet. Her er samarbeidet stabilt og godt.

Bofellesskapet

Bofellesskapet har nå satt seg som det heter, og vi er tilbake til tiden før brannen. Det gjenstår riktig nok noen avtaler som er i sluttfasen da dette bygget krever mer i forhold til teknisk support. Det være seg rislingsanlegg og felles branntavle og ventilasjon.

Bofellesskapet er nå kommet over fra byggeperiode til utarbeidelse av rutiner som skal videreføres fremover. Her er det god dialog, og da spesielt med teknisk avdeling. Jon Edgar Johansen er den vi forholder oss til, og det samarbeidet håper jeg varer lenge.

Når det gjelder samarbeid med ledelse og Basen, altså de som arbeider ved bofellesskapet og som har det fulle ansvaret for beboerne ved siden av styret, er dette på et riktig nivå. Det er nå en blanding av kommunens og borettslagsmedlemmer. Styret har en god dialog og det gis uttrykk for at dette samarbeidet fungerer godt. Styret må bemerke at de tilbakemeldinger som kommer er tilfredse beboere, og det er alltid hyggelig å komme på besøk

Periodisk vedlikeholdt

Borettslaget får inn vedlikeholdsoppgaver gjennom hele året. Det er budsjettet som da er avgjørende for hva som skal tas. Denne perioden har vi byttet kledning på flere boliger, og det er også byttet en del vinduer. Arbeidsoppgavene er jevnt fordelt over hele borettslaget, og vi har fått gjennomført det som er innmeldt.

Vi har ikke fremmet noen store arbeidsoppgaver for neste år, og det er litt med tanke på prisstigning vi ikke har kontroll på. Det er viktig at hver enkelt beboer tar tak i vedlikehold av egen bolig, og rapporterer inn det som må byttes/vedlikeholdes.

Det som bør påpekes er at når det blir kaldt og varmt i vintermånedene, kommer problem med fukt fra vifta på loftet/kneveggen. Dette er hvert enkelt sitt ansvarsområde, og oppdages når man f.eks bytter vifta på kjøkkenet. Det er flere som har gjort det uten at det blir strekt egen kurs og at man bare kobler fra gammel vifte. Det betyr at den vifta som skal



frakte luft ut av boligen ikke er i drift. Da oppstår det kondens som igjen blir fukt som kan komme inn i huset Styret må finne en ordning på hvordan dette kan gjennomføres. Men her må vi alle være på vakt.

TV – Internett

Her er det en vesentlig forskjell fra tidligere. Tv avtalen med Scan – net er nå blitt historie. Scan – net måtte gi borettslaget beskjed om at de ikke lengre kunne levere tv signaler. Det er en avtale vi har hatt i mange år, og de var en av våre samarbeidspartnere som har vært med lengst. Vi må takke for mange gode år.

Dermed kom flere aktører på banen hva tv signaler gjaldt, og jeg tror nok alle har fått et fullt så bra alternativ. Men det nye kan også ha feil, så det er viktig at hvis det skjer, meld det inn på hjemmesiden vår. Det har vist seg å være effektivt med tanke på reparasjoner osv.

HMS

Norsk Brannvern har den årlige kontrollen i forhold til de regler som ligger under HMS. Det innebærer dokumenter, og den årlige sjekk av brannsikring. Borettslaget står for etterfylling av brannslukningsapparater samt batterier til de som måtte trenge det til brannvarslere. Det er gledelig at hele borettslaget slutter opp om dette tiltaket, og husk at dette er til alles beste.

Dugnad

Dugnaden i borettslaget har alltid hatt et godt fremmøte. Det er gledelig å se at så mange medlemmer tar et felles ansvar for våre fellesområder. Det er alltid en glede å se Oladammen Borettslag pyntet til 17 mai. Styret takker alle for det samholdet som da finner sted.

Arrangementer

Sist så kunne vi ikke samles grunnet helt spesielle grunner. Dette året er det sluppet litt opp, og vi kunne samles til en liten sommerfest som for de som var der hygget seg storlig. Dette blir det også fremover, men husk at vi må alle bidra litt. Så sett av en kveld hvor du ønsker å være sammen med dine naboer. Vi hadde det faktisk ganske så hyggelig. Julegrantenning ble i år dessverre en tilstelning som utgikk. Vi var noen som likevel ønsket å komme sammen, og slik vil det nok bli videre om enn uoffisielt. Fremtiden bestemmer om dette igjen kommer på agendaen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 349.000 til vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Hvaler kommune

Kommunale avgifter er budsjettet i henhold til regulering fra kommunen fra 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på Oladammens skadehistorikk.

Lån

Oladammen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet i Husbanken ble innfridd 1.1.2023. Lånet i OBOS Banken har fra 7.1.2023 nominell rente 4,75 %.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt 4,2 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2023, ettersom Husbanklånet ble innfridd fra denne dato.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oladammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oladammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Oladammen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 792 661 | 1 017 617 | 792 661 | 856 389 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 082 188 | 1 062 268 | 1 160 000 | 317 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -1 018 219 | -1 287 224 | -1 155 000 | -532 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -241 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 63 728 | -224 956 | 5 000 | -215 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 856 388 | 792 661 | 797 661 | 641 389 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 500 107 | 1 543 880 |
| Kortsiktig gjeld | -643 719 | -751 219 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 856 388 | 792 661 |



OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 671 556 | 2 763 672 | 2 764 000 | 1 990 000 |
| Innbetalinger | | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 13 369 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 210 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 685 135 | 2 763 672 | 2 789 000 | 1 990 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 024 | -14 946 | -10 000 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -64 000 | -106 000 | -64 000 | -74 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 250 | -4 375 | -5 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -139 925 | -136 910 | -140 000 | -146 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 358 | -21 528 | -22 000 | -24 000 |
| Kontingenter | | -9 000 | -9 000 | -9 000 | -9 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -178 737 | -241 189 | -221 000 | -349 000 |
| Forsikringer | | -287 958 | -261 228 | -280 000 | -312 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -618 484 | -572 822 | -520 000 | -631 000 |
| Energi/fyring | | -1 000 | -1 826 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -178 729 | -249 282 | -253 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 10 | -56 562 | -51 786 | -56 000 | -61 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 572 026 | -1 670 892 | -1 580 000 | -1 623 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 113 109 | 1 092 780 | 1 209 000 | 367 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 864 | 1 044 | -3 000 | -3 000 |
| Finanskostnader | 12 | -34 785 | -31 556 | -46 000 | -47 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -30 921 | -30 512 | -49 000 | -50 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 082 188 | 1 062 268 | 1 160 000 | 317 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 082 188 | 1 062 268 | | |



OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 26 392 227 | 26 392 227 |
| Tomt | | 358 439 | 358 439 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 102 407 | 102 407 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 48 485 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 26 901 558 | 26 853 074 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 35 | 65 632 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 7 852 | 7 668 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 216 974 | 997 650 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 275 246 | 472 930 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 500 107 | 1 543 880 |
| SUM EIENDELER | | 28 401 666 | 28 396 954 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 45 * 100 | | 4 500 | 4 500 |
| Opptjent egenkapital | | 21 303 166 | 20 220 978 |
| SUM EGENKAPITAL | | 21 307 666 | 20 225 478 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 819 537 | 1 837 756 |
| Borettsinnskudd | 16 | 5 582 500 | 5 582 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 48 244 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 450 281 | 7 420 256 |

**KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | 154 167 | 120 733 |
| Påløpte renter | 3 556 | 5 270 |
| Påløpte avdrag | 485 995 | 619 170 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 6 046 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 643 719 | 751 219 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**28 401 666 28 396 954**

| | | | |
|---------------|----|-----------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 6 562 500 | 27 143 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Hvaler, 8.3.2023

Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen /s/ Tone Elisabeth Fløisbonn /s/ Turid Skogbakken /s/

Hallstein Wågsås /s/ Bent-Egil Runsjø /s/

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.

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. 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.

FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 671 556 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 2 671 556 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Purregebyr | 210 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 210 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 024 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 024 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 64 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -23 358 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -23 358 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -135 362 |
| Drift/vedlikehold elektro | -6 099 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -25 051 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -2 225 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -178 737 |



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -128 872 |
| Kommunale avgifter | -489 612 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -618 484 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 150 |
| Container | -9 415 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -31 225 |
| Driftsmateriell | -1 203 |
| Andre fremmede tjenester | -566 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 073 |
| Trykksaker | -1 674 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 500 |
| Bankgebyr | -2 453 |
| Velferdskostnader | -4 304 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -56 562 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 307 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 557 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 864 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -2 842 |
| Husbanken | -95 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -4 592 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -27 256 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -34 785 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1991 | 25 774 784 |
| Asfaltering 2006 | 26 875 |
| Radon tiltak 2010/2011 | 590 569 |
| SUM BYGNINGER | 26 392 227 |

Tomten ble kjøpt i 1991. Gnr. 39 bnr. 78 m.fl.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass

Tilgang 2020

102 407

102 407

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**102 407****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1991

-5 600 000

Nedbetalt tidligere

5 260 614

Nedbetalt i år

339 386

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992

-1 251 000

Nedbetalt tidligere

1 175 055

Nedbetalt i år

75 945

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992

-9 330 000

Nedbetalt tidligere

8 775 695

Nedbetalt i år

554 305

0

OBOS Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-1 080 000

Nedbetalt tidligere

211 880

Nedbetalt i år

48 583

-819 537

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-819 537****NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991

-5 582 500

SUM BORETTSSINNSKUDD**-5 582 500**



NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -48 244 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -48 244 |

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 5 582 500 |
| Pantelån | 819 537 |
| Påløpte avdrag | 485 995 |
| TOTALT | 6 888 032 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| | 26 392 227 |
| Tomt | 358 439 |
| TOTALT | 26 750 666 |

3. STYREHONORAR

Det foreslås at styret får kr. 74.000 i honorar for perioden 2022/2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

A Nye husordensregler

Styret foreslår at nedenstående vedtas som borettslagets nye husordensregler.

HUSORDENSREGLER FOR OLADAMMEN BORETTSLAG

Sist endret på ordinær generalforsamling 26.4.2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 5 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller gir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

B Vedtektsendring.

Vedtektenes punkt 5-3 (4) lyder i dag:

(4)Andelseiere må også selv betale egenandelen ved forsikringsskade dekket av borettslagets forsikringer, der skade har oppstått på grunn av andelseierens manglende vedlikehold.

Bestemmelsen foreslås forenklet til:

(4)Andelseiere må også selv betale egenandelen ved forsikringsskade dekket av borettslagets forsikringer, når skaden har oppstått i andelseieren egen bolig.



5. VALG

På valg: Turid Skogbakken og Bernt-Egil Runsjø

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Sittende styre

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------------------|
| Leder | Svein Engebret Larsen | Olasvingen 4 (Ikke på valg) |
| Styremedlem | Hallstein Wåsås | Olasvingen 22 (Ikke på valg) |
| Styremedlem | Tone Fløisbånn | Olasvingen 24 (Ikke på valg) |
| Styremedlem | Bent-Egil Runesjø | Olasvingen 25 |
| Styremedlem | Turid Skogbakken | Olasvingen 12 |
| Varamedlem | Britt Sørby | Olasvingen 28 |
| Varamedlem | Anne-Sofie Borge | Olasvingen 18 |

Valgkomite

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Cathrine Aasgaard Eide | Olasvingen 20 |
| Stig Charles Aschim Henriksen | Olasvingen 16 |
| Nina Helene Kindberg | Olasvingen 25 |

Underveis i prosessen med å finne kandidater til nytt styre har valgkomiteen prøvd å arbeide ut ifra følgende strategi:

1. Få et styre med god kjønns- og aldersbalanse.
2. Ha representanter fra alle deler av borettslaget.
3. Tenke stabilitet, samarbeid og langsiktighet.

Valgkomiteen innstiller følgende personer

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|
| Styremedlem | Bent-Egil Runesjø | Olasvingen 25 (gjenvalg) |
| Styremedlem | Jorid Pettersen | Olasvingen 28 |

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

| | | |
|------------|--------------|---------------|
| Varamedlem | Alf Gjerstad | Olasvingen 12 |
| Varamedlem | Britt Sørby | Olasvingen 28 |

C. Som delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kandidater velges fra andelseiere av det nye styret som tidligere.

D. Som medlemmer til valgkomite for 1 år foreslås:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Stig Charles Aschim Henriksen | Olasvingen 16 |
| Nina Helene Kindberg | Olasvingen 25 |

I valgkomiteen for Oladammen Borettslag

Cathrine Aasgaard Eide,
Stig Charles Aschim Henriksen
Nina Helene Kindberg

Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.6592048. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--------------------------------------|--|
| 2020 - 2021 | Lekeplass | Lekeplass anlagt, dels på dugnad |
| 2019 - 2020 | Oppbygging av hus etter brann i 2019 | Hus er ferdigstillet etter brannen i 2019. |
| 2015 - 2016 | Utglidning av grunnmasse | Nytt parkanlegg med lekeplass er også blitt opparbeidet Reparasjon av leiligheter, samt grunnarbeider/murerarbeider pga. utglidning av grunnmasse (gule huset). |



3598 Oladammen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

OLADAMMEN BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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