



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 672	2 763 672
Sum inntekter		2 763 672	2 763 672
Kostnader			
Lønnskostnad		120 946	126 423
Annen driftskostnad		1 549 946	1 288 551
Sum kostnader		1 670 892	1 414 974
Driftsresultat		1 092 780	1 348 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 044	2 315
Sum finansinntekter		1 044	2 315
Annen finanskostnad		31 556	67 021
Sum finanskostnader		31 556	67 021
Netto finans		-30 512	-64 706
Ordinært resultat før skattekostnad		1 062 268	1 283 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 062 268	1 283 992
Årsresultat		1 062 268	1 283 992
Totalresultat		1 062 268	1 283 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 062 268	1 283 992
Sum overføringer og disponeringer		1 062 268	1 283 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 853 074	26 853 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		65 632	
Andre fordringer		7 668	7 430
Sum fordringer		73 300	7 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 580	1 770 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 580	1 770 651
Sum omløpsmidler		1 543 880	1 778 081
SUM EIENDELER		28 396 954	28 631 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		20 220 978	19 158 710
Sum opptjent egenkapital		20 220 978	19 158 710
Sum egenkapital		20 225 478	19 163 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 837 756	3 124 980
Øvrig langsiktig gjeld		5 582 500	5 582 500
Sum annen langsiktig gjeld		7 420 256	8 707 480
Sum langsiktig gjeld		7 420 256	8 707 480
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		624 440	628 378
Leverandørgjeld		120 733	130 110
Annen kortsiktig gjeld		6 046	1 977
Sum kortsiktig gjeld		751 219	760 464
Sum gjeld		8 171 475	9 467 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 396 954	28 631 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458261

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 672	2 763 672
Sum inntekter		2 763 672	2 763 672
Kostnader			
Lønnskostnad		120 946	126 423
Annen driftskostnad		1 549 946	1 288 551
Sum kostnader		1 670 892	1 414 974
Driftsresultat		1 092 780	1 348 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 044	2 315
Sum finansinntekter		1 044	2 315
Annen finanskostnad		31 556	67 021
Sum finanskostnader		31 556	67 021
Netto finans		-30 512	-64 706
Ordinært resultat før skattekostnad		1 062 268	1 283 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 062 268	1 283 992
Årsresultat		1 062 268	1 283 992
Totalresultat		1 062 268	1 283 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 062 268	1 283 992
Sum overføringer og disponeringer		1 062 268	1 283 992



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 853 074	26 853 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		65 632	
Andre fordringer		7 668	7 430
Sum fordringer		73 300	7 430
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 580	1 770 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 580	1 770 651
Sum omløpsmidler		1 543 880	1 778 081
SUM EIENDELER		28 396 954	28 631 155

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	20 220 978	19 158 710
Sum opptjent egenkapital	20 220 978	19 158 710
Sum egenkapital	20 225 478	19 163 210
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 837 756	3 124 980
Øvrig langsiktig gjeld	5 582 500	5 582 500
Sum annen langsiktig gjeld	7 420 256	8 707 480
Sum langsiktig gjeld	7 420 256	8 707 480
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	624 440	628 378
Leverandørgjeld	120 733	130 110
Annen kortsiktig gjeld	6 046	1 977
Sum kortsiktig gjeld	751 219	760 464
Sum gjeld	8 171 475	9 467 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 396 954	28 631 155



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl. Andre godtgj.
---------	------	----------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

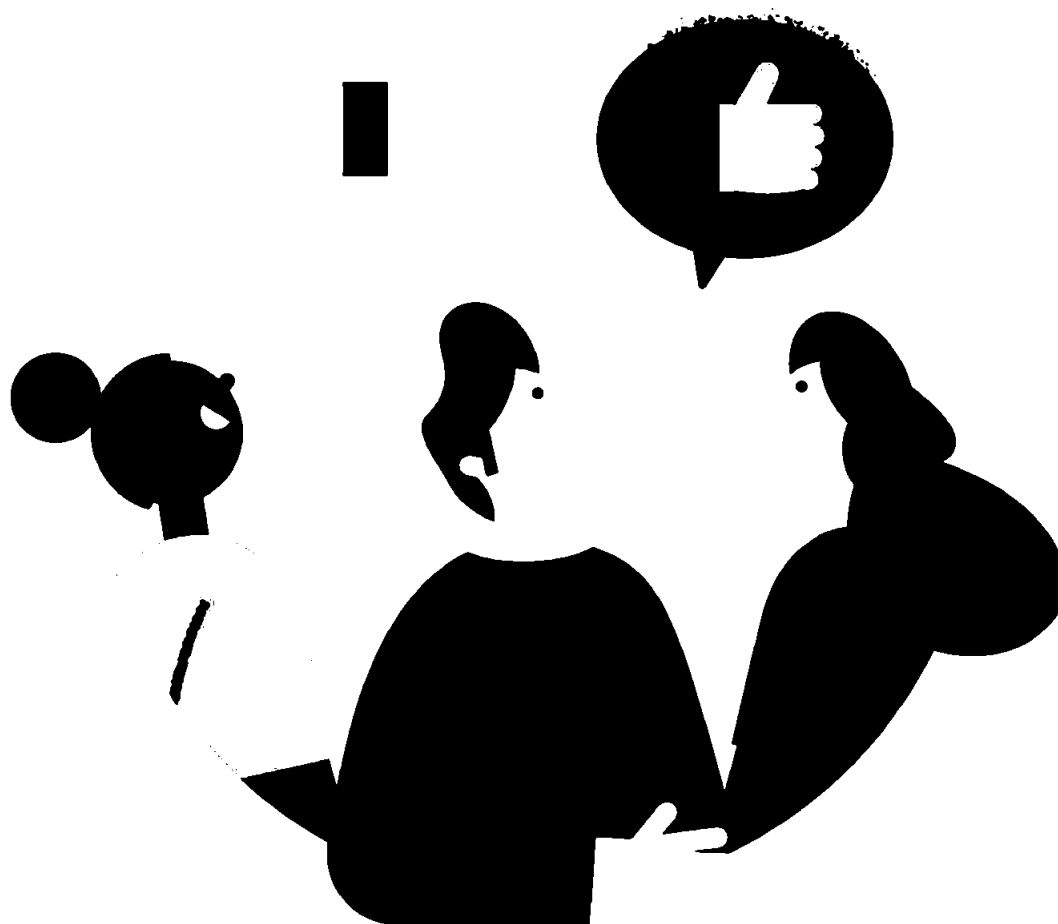
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Generalforsamling 2022

3598 Oladammen Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Oladammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 8.6.2022 kl. 18.00 i Auditoriet, 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.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Oladammen Borettslag avholdes
onsdag 8.6.2022 kl. 18.00 i Auditoriet, 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

Styret.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring: Delegerte til OBOS' generalforsamling. Fra OBOS/ styret
- B) Forslag om reduksjon i felleskostnader. Fra John Johansen, Olasvingen 1
- C) Forslag om nye vedtekter. Endringer er påført i kursiv. Fra styret
- D) Forslag om nye husordensregler. Fra styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 4.5.2022
Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen /s/ Anne-Sofie Borge /s/ Tone Elisabeth Fløisbonn /s/

Bent-Egil Runsjø /s/ Turid Skogbakken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 9.6.2021 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert ikke valgt

Varadelegert ikke valgt

Valgkomiteen

Cathrine Aasgaard Eide	Olasvingen 20
Stig Charles Aschim Henriksen	Olasvingen 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Olasvingen 1-46

Matrikkel: Gnr. 39 bnr. 78 og 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Møtevirksomhet:

Det er avholdt 5 styremøter. Samtidig er vi i en situasjon hvor vi må bruke andre plattformer som møteplass.

Informasjon til møter og andelseiere:

Det er i perioden sendt ut infoskriv og facebook blir jevnlig brukt. Fortsatt blir det meste av informasjon lagt i postkasse.

Nye beboere:

Nye beboere blir besøkt av styret. Informasjonsskriv blir levert med bla. velkomst, husholdsregler, dvs. søknader og borettslagets vedtekter.

Samarbeid mellom kommune og borettslag:

Samarbeidet med kommunen er godt. Samarbeidet er forsterket gjennom gjenoppbygning av bofellesskapet. Borettslaget og kommunen samarbeider om vedlikehold og kontroller.

Bofellesskapet:

Dette er et bygg som har tatt mye av styrets tid, men kan nå sies stå på egne ben. Vi har fortsatt arbeidsoppgaver, men av en slik karakter som borettslaget forøvrig. Samarbeidet med kommunens ansatte er meget godt. Ettårskontrollen lar vente på seg, men her bør vi snart være i havn. Våre medlemmer gir uttrykk for stor glede av å komme inn i sin egen bolig.

Periodisk vedlikehold:

Borettslaget er pr. d.d. ajour med det som er innmeldt av andelseiere.

Vi har gjort vedlikehold av fasader, og dette året er flere vinduer byttet. Vi har vært heldige med været, og det siste arbeidet ble gjort tett inn mot julen 21. Vi er godt i gang med planlegging av neste års vedlikehold, og vi har et fokus rettet mot tak og de beslag som enkelte har.

TV – Internett:

Vi får fortsatt tv signaler fra Scan-net, og det samarbeidet går som vanlig bra. Det blir flere som nå legger inn bredbånd, men vi er ikke ferdig utbygd. Grunnet kobberkabel og mangel av vedlikehold av Telenor, er det også fler som bruker bredbånd derfra. Det er fra før nevnt at denne utviklingen går meget raskt, og vi har nok også i Borettslaget flere plattformer vi tar tv signaler fra. Fremover bør vi derfor se litt på hva som er det beste for medlemmer, og de seervaner som den enkelte har. Vi betaler til felleskassa ganske mye penger, og det er fler pr. i dag som ikke benytter det felles tilbud.

HMS og nærmiljø:

Norsk Brannvern har den årlige kontroll i forhold til de regler som ligger under HMS. Denne avtalen regulerer de kontroller vi er pålagt på en god måte. Norsk Brannvern kontrollerer årlig hos den enkelte, og vi har faktisk 100% av beboere kontrollert. Vi har også skiftet ut de apparater som er defekte, og her må dere underveis hjelpe oss å være gode på det. Borettslaget står for etterfylling av apparater, og batterier til brannvarsler.

Dugnad og andre arrangement:

BESKYTTET



Før Borettslaget pynter til mai fest, står den årlige dugnaden for tur. Dette skrives som året før, og som året før må det berømmes den deltagelse som medlemmene legger ned. Vi maler og snekrer, og gatene er feiet og blomster kommer frem i blomsterkassene. Oladammen Borettslag er pyntet til fest, og hver og en skal være stolt av den innsatts de gjør. Vi gleder oss allerede til neste år, da dette også er en god møteplass for de nye i Borettslaget.

Arrangementer:

Vi gjentok også i år julegrantenning den første søndag i advent. Dette er en tradisjon vi ønsker skal fortsette, men det kom nok langt mindre barn og voksne denne gangen. Om det var frykten for corona som gjorde det vites ikke. Vi som sto der under det flotte treet og fikk julegløgg og var særs fornøyd. Takk til Alf og Bent som gjør dette mulig, og også til jentene i styret som steller i stand både vått og tørt.

Sommerfest:

Dessverre fikk vi ikke i stand en sommerfest dette året, men det er kommet klare signaler om at dette er ønskelig. Derfor arbeider styret med at dette kommer i stand sommeren 22

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.763.672 som er i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.670.892. Dette er ca kr. 37.000 mindre enn budsjettet og skyldes at utført vedlikehold er lavere enn planlagt.

Resultat

Årets resultat på kr 1.062.268 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 792.661 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022



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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 221.000 til vedlikehold av som omfatter bygninger.

Kommunale avgifter i Hvaler kommune

Avgiften er estimert etter forventet nivå i 2022

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er økt med kr 27.000 (10 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oladammen Borettslag.

Lån

Oladammen Borettslag har fire lån i Husbanken samt et lån i OBOS Banken. Lånene i Husbanken er annuitetslån med halvårlig forfall hhv 0,89 % og 0,00 % flytende rente. Lånet i OBOS Banken har for tiden flytende rente 2,5 % og månedlig forfall. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Forretningsførerhonorar

Dette utgjør 2,2 % økning som er lagt inn i budsjettet for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, 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 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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, 19. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 017 617	1 103 673	1 017 617	792 661
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 062 268	1 283 992	1 039 000	1 160 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-102 407	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 287 224	-1 267 642	-1 282 000	-1 155 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-224 956	-86 057	-243 000	5 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		792 661	1 017 617	774 617	797 661

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 543 880	1 778 081
Kortsiktig gjeld	-751 219	-760 464
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	792 661	1 017 617

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 763 672	2 763 672	2 764 000	2 764 000
Innbetalinger		0	0	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 763 672	2 763 672	2 789 000	2 789 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 946	-65 623	-57 000	-10 000
Styrehonorar	4	-106 000	-60 800	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-136 910	-133 575	-137 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-21 528	-19 723	-20 000	-22 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-241 189	-95 889	-326 000	-221 000
Forsikringer		-261 228	-251 635	-264 000	-280 000
Kommunale avgifter	8	-572 822	-482 702	-520 000	-520 000
Energi/fyring		-1 826	-1 767	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-249 282	-229 093	-248 000	-253 000
Andre driftskostnader	9	-51 786	-60 792	-57 000	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 670 892	-1 414 974	-1 707 000	-1 580 000
DRIFTSRESULTAT		1 092 780	1 348 698	1 082 000	1 209 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 044	2 315	-3 000	-3 000
Finanskostnader	11	-31 556	-67 021	-40 000	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 512	-64 706	-43 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		1 062 268	1 283 992	1 039 000	1 160 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 062 268	1 283 992		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 392 227	26 392 227
Tomt		358 439	358 439
Andre varige driftsmidler	13	102 407	102 407
SUM ANLEGGSMIDLER		26 853 074	26 853 074
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		65 632	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 668	7 430
Driftskonto OBOS-banken		997 650	1 097 996
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	768
Sparekonto OBOS-banken		472 930	671 886
SUM OMLØPSMIDLER		1 543 880	1 778 081
SUM EIENDELER		28 396 954	28 631 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		20 220 978	19 158 710
SUM EGENKAPITAL		20 225 478	19 163 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 837 756	3 124 980
Borettsinnskudd	15	5 582 500	5 582 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 420 256	8 707 480
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 733	130 110
Påløpte renter		5 270	12 949
Påløpte avdrag		619 170	615 429
Annen kortsiktig gjeld	16	6 046	1 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		751 219	760 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 396 954	28 631 155

BESKYTTET



Pantstillelse	17	27 143 500	27 143 500
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 4.5.2022
Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen /s/

Anne-Sofie Borge /s/

Tone Elisabeth Fløisbonn /s/

Bent-Egil Runsjø /s/

Turid Skogbakken /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.

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 763 672
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 763 672

BESKYTTET

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 946
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 946
------------------------------	----------------

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 106 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 207, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 528
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-21 528
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 622
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-11 000
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 800
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-21 859
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-14 233
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-676
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-241 189
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-128 872
---------------	----------

Kommunale avgifter	-443 950
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-572 822
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-660
Container	-10 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 435
Diverse leiekostnader/leasing	-569
Trykksaker	-1 094
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kostnader tillitsvalgte	-207
Andre kontorkostnader	-369
Porto	-536
Bankgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-5 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 786

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 044
SUM FINANSINNTEKTER	1 044

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 762
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 727
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 067
SUM FINANSKOSTNADER	-31 556

NOTE: 12**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. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass	
Tilgang 2020	102 407
	102 407
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	102 407

BESKYTTET

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1991	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	4 126 408
Nedbetalt i år	273 592

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1991	-5 600 000
Nedbetalt tidligere	4 923 833
Nedbetalt i år	336 781

-339 386

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-1 251 000
Nedbetalt tidligere	1 099 110
Nedbetalt i år	75 945

-75 945

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-9 330 000
Nedbetalt tidligere	8 225 646
Nedbetalt i år	550 049

-554 305

OBOS Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 080 000
Nedbetalt tidligere	161 023
Nedbetalt i år	50 857

-868 120

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 837 756****NOTE: 15****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 582 500
------------------	------------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-5 582 500
-----------------------------	-------------------

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-711
Korrigert faktura 100009 i 2022	-5 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 046

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 582 500
Pantelån	1 837 756
Påløpte avdrag	619 170
TOTALT	8 039 426

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

Bygninger	26 392 227
Tomt	358 439
TOTALT	26 750 666



3. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Det foreslår godkjent styrehonorar på kr. 64.000 til styret for perioden 2022/23.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling». Ved positivt vedtak, som forutsetter tilslutning ved 2/3 av avgitte stemmer, vil best lyde:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

B) Forslag om reduksjon i felleskostnader. Fra John Johansen, Olasvingen 1

Med bakgrunn i at flere av borettslaget lån er i ferd med å bli nedbetalt bør styret nå vurdere å redusere husleien. Da strømprisene trolig vil ligge på et høyt nivå i årene fremover vil en husleiereduksjon hjelpe medlemmenes økonomi. Styret bør finne et nivå på husleiereduksjonen som monner, men samtidig ta hensyn til at vi må avsette penger til fremtidig vedlikehold.

Styrets bemerkning:

Styret har satt i gang arbeidet med å finne den rette nøkkel i forhold til inntekter og utgifter med frafall av husbanklån. Styret vil møte medlemmene i forkant, slik at dette blir godt forankret.

C) Forslag om nye vedtekter.

Styret foreslår følgende nye bestemmelser i vedtektene

Punkt 5.1.12) To- og firemannsboliger vedlikeholdes med vask og maling samtidig.

BESKYTTET



Punkt 5.1.13) Kjøp og salg av bolig er en sak mellom selger og kjøper. Manglende vedlikehold av tidligere eier, kan i utgangspunktet ikke belastes Borettslag.

Punkt 12) Gjesteparkering

Biloppstillingsplasser merket gjesteparkering er reservert for besøkende, og mislighold kan medføre borttauing og skriftlig advarsel. Styret kan gi dispensasjon i enkelte tilfelleret.

Forslag til endringer er lagt i kursiv i forslag nye vedtekter gjengitt på de neste 10 sidene.

BESKYTTET



Vedtekter

for Oladammen Borettslag org nr 950 110 058

vedtatt på generalforsamling den 29. september 2005.

Endret 25. mars 2010, 12. mai 2014, 11. april 2016, 13. mai 2019, 15. juni 2020 og sist 8. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Oladammen borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Andel nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 kan eies av Hvaler Kommune uten hinder av punkt 2-1 (4).

(4) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk**4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Hver andel har disposisjonsrett over en del av fellesarealet. Disposisjonsretten gir både bruksrett og vedlikeholdsplikt over det opptegnede arealet. Disposisjonsretten er knyttet til den enkelte adresse og tegnet inn på vedlagte kart.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- 1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, vindussprosser og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som vindussprosser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren skal også vedlikeholde utvendige flater på boligen.

4) Andelseieren har i tillegg fullt vedlikeholdsansvar for garasje, bod, balkong, terrassegulv eller andre påbygg/tilbygg som ikke er del av boligens primære rom.

5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

11) Alle andelseiere må betale en egenandel på 20% for ytre vedlikeholdsarbeider som bestilles av styret (endret på GF 13.05.19).

12) To- og firemannsboliger vedlikeholdes med vask og maling samtidig.

13) *Kjøp og salg av bolig er en sak mellom selger og kjøper. Manglende vedlikehold av tidligere eier, kan i utgangspunktet ikke belastes Borettslaget.*

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Styret kan pålegge andelseier å betale for ytre vedlikeholdsarbeider dersom vedlikeholdsplikten anses som brutt ut fra en faglig vurdering. Andelseier må varsles skriftlig minst 2 ganger over en periode på 12 måneder. Dersom ikke andelseier oppfyller sine plikter innen 14 måneder etter første varsel, anses vedlikeholdsplikten som brutt.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.



6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak



(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- *Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling*
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får



vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- bestemmelse om pris ved overføring av andel

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Gjesteparkering

Biloppstillingsplasser merket gjesteparkering er reservert for besøkende, og mislighold kan medføre borttauing og skriftlig advarsel. Styret kan gi dispensasjon i enkelte tilfeller.



D FORSLAG OM NYE HUSORDENSREGLER

Styret fremmer nedenstående forslag om nye husordensregler. De vi har i dag er fra 21.3.2006 og bør fornyes

HUSORDENSREGLER FOR

OLADAMMEN BORETTSLAG

Sist endret på ordinær generalforsamling 8.6.2022

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.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. 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.

BESKYTTET



§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, 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 stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. 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 røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 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 dyreholdserklæring.

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. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. 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.

§ 13 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 fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til
å holde

ERKLÆRING

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstiftelse avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medieiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av
.....
....., den/..... Styrets leder:

BESKYTTET



5. VALG

På valg: Svein Engebret Larsen (leder), Anne-Sofie Borge og Tone Elisabeth Fløisbonn

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Svein Engebret Larsen Olasvingen 4

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hallstein Wåsås Olasvingen 22

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bent-Egil Runesjø Olasvingen 25

Turid Skogbakken Olasvingen 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Varamedlem Britt Sørby Olasvingen 28

Varamedlem Anne-Sofie Borge Olasvingen 18

D. Som delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling foreslås:

Det foreslås at borettslaget følger tidligere praksis og at kandidater velges av det nye styret. Man må være andelseier, men behøver ikke være styremedlem for å kunne være delegert.

E. 3 medlemmer til valgkomité for 1 år:

Cathrine Aasgaard Eide Olasvingen 20

Stig Charles Aschim Henriksen Olasvingen 16

Et medlem som velges på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Oladammen Borettslag

Cathrine Aasgaard Eide
Stig Charles Aschim Henriksen

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås på epost: oladammen@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har tidligere 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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med forsikringsavtale nummer 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.

Selv om 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

**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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 – 2020	Oppbygging av hus etter brann i 2019	Hus er ferdigstillet etter brannen i 2019.
2020-2021		Nytt parkanlegg med lekeplass er også blitt opparbeidet
2015 - 2016	Utglijning av grunnmasse	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 årsmøtet i

OLADAMMEN BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

BESKYTTET