



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 672	2 813 583
Sum inntekter		2 763 672	2 813 583
Kostnader			
Lønnskostnad		126 423	73 024
Annen driftskostnad		1 288 551	1 247 452
Sum kostnader		1 414 974	1 320 476
Driftsresultat		1 348 698	1 493 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 315	4 683
Sum finansinntekter		2 315	4 683
Annen finanskostnad		67 021	89 241
Sum finanskostnader		67 021	89 241
Netto finans		-64 706	-84 558
Ordinært resultat før skattekostnad		1 283 992	1 408 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 283 992	1 408 549
Årsresultat		1 283 992	1 408 549
Totalresultat		1 283 992	1 408 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 283 992	1 408 549
Sum overføringer og disponeringer		1 283 992	1 408 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 750 666	26 750 666
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		102 407	
Sum varige driftsmidler		26 853 074	26 750 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 853 074	26 750 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 981
Andre fordringer		7 430	258 849
Sum fordringer		7 430	267 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 651	1 852 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 651	1 852 317
Sum omløpsmidler		1 778 081	2 120 147
SUM EIENDELER		28 631 155	28 870 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		19 158 710	17 874 718
Sum opptjent egenkapital		19 158 710	17 874 718
Sum egenkapital		19 163 210	17 879 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 124 980	4 392 622
Øvrig langsiktig gjeld		5 582 500	5 582 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 707 480	9 975 122
Sum langsiktig gjeld		8 707 480	9 975 122
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		628 378	629 896
Leverandørgjeld		130 110	386 578
Annen kortsiktig gjeld		1 977	
Sum kortsiktig gjeld		760 464	1 016 474
Sum gjeld		9 467 944	10 991 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 631 155	28 870 813



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440600

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 672	2 813 583
Sum inntekter		2 763 672	2 813 583
Kostnader			
Lønnskostnad		126 423	73 024
Annen driftskostnad		1 288 551	1 247 452
Sum kostnader		1 414 974	1 320 476
Driftsresultat		1 348 698	1 493 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 315	4 683
Sum finansinntekter		2 315	4 683
Annen finanskostnad		67 021	89 241
Sum finanskostnader		67 021	89 241
Netto finans		-64 706	-84 558
Ordinært resultat før skattekostnad		1 283 992	1 408 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 283 992	1 408 549
Årsresultat		1 283 992	1 408 549
Totalresultat		1 283 992	1 408 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 283 992	1 408 549
Sum overføringer og disponeringer		1 283 992	1 408 549



Organisasjonsnr: 950 110 058
OLADAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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	
Sum varige driftsmidler		26 853 074	26 750 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 853 074	26 750 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 981
Andre fordringer		7 430	258 849
Sum fordringer		7 430	267 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 651	1 852 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 651	1 852 317
Sum omløpsmidler		1 778 081	2 120 147
SUM EIENDELER		28 631 155	28 870 813
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	19 158 710	17 874 718
Sum opptjent egenkapital	19 158 710	17 874 718
Sum egenkapital	19 163 210	17 879 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 124 980	4 392 622
Øvrig langsiktig gjeld	5 582 500	5 582 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 707 480	9 975 122
Sum langsiktig gjeld	8 707 480	9 975 122
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	628 378	629 896
Leverandørgjeld	130 110	386 578
Annen kortsiktig gjeld	1 977	
Sum kortsiktig gjeld	760 464	1 016 474
Sum gjeld	9 467 944	10 991 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 631 155	28 870 813



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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Oladammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 9.6.2021 kl. 18.00 i Auditoriet, Hvaler Ungdomsskole

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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 9.6.2021 kl. 18.00 i Auditoriet, Hvaler Ungdomsskole.
Vi minner reglene for smittevern: Bli hjemme hvis du ikke føler deg bra**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. 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

Fredrikstad, 10.5.2021
Styret i Oladammen Borettslag

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

Atle Nilsen /s/ Turid Skogbakken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Engebret Larsen	Olasvingen 4
Styremedlem	Anne-Sofie Borge	Olasvingen 18
Styremedlem	Tone Elisabeth Fløisbonn	Olasvingen 24
Styremedlem	Atle Nilsen	Olasvingen 8
Styremedlem	Turid Skogbakken	Olasvingen 12
Varamedlem	Sander Werner Adamsen	Olasvingen 40
Varamedlem	Hallstein Wågsås	Olasvingen 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Svein Engebret Larsen Olasvingen 4

Varadelegert

Anne-Sofie Borge Olasvingen 18

Valgkomiteen

Lill Ruth Chlasen Olasvingen 31
Cathrine Aasgaard Eide Olasvingen 20

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Oladammen Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Oladammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950110058. Adresse: Olasvingen 1 – 46 i Hvaler kommune. Gårdsnummer hhv 39 og 40. Bruksnummer hhv 78 og 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Oladammen Borettslag har pr. 31.12.2020 ingen ansatte.

Styreleder Svein Engebret Larsen er i 2019 og 2020 blitt gitt ekstra godtgjørelse som prosjektleder for gjenoppbygging av Oladammen 46. I 2020 utgjør dette kr. 50.000. Siden Svein Larsen er styreleder, ble utbetalingen forelagt og godkjent av generalforsamlingen 15.6.2020. Arbeidsmiljøet har vært godt i perioden.



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 i perioden avholdt et par styremøter, men grunnet corona er virksomheten rundt styremøter mer av samtale mellom partene. Dette har fungert, men er ikke ønskelig. Styrets innarbeidende arbeidsmetoder gjør at arbeidsoppgavene går som vanlig. Styret har i perioden hatt jevnlig kontakt på felles mail.

Informasjon til og møter med andelseiere

Det er nå en innarbeidet rutine å utgi infoskriv, slik at medlemmene til enhver tid er oppdatert på hva som skjer i laget. Vi har ikke jevnlig lagt vekt på FB eller andre plattformer for vår informasjon, men viktig informasjon blir lagt ut på FB.

Nye beboere:

Vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen til Oladammen Borettslag. Det er nå flere barnefamilier som kommer på visningene, og vi er derfor fornøyd med at barneparken er oppdatert og et pluss for interessen.

Nye beboere har blitt besøkt av styret og de er gitt informasjon som husholdsregler – vedtekter osv.

Samarbeid mellom kommune og borettslaget.

Kontakten med kommunen er i denne periode av større karakter, da bofellesskapets gjenoppbygging krever et tettere samarbeid.

Det blir etablert rutiner for vedlikehold og kontrollerer sammen med kommunen. Dette samarbeidet har vært meget godt. Samarbeidet med brukerne og ledelsen i bofellesskapet fungerer meget fint.

Bofellesskapet.

Styret har også inneværende periode fått arbeidsoppgaver langt utover det som står beskrevet som styrets arbeidsoppgaver. Dette har til tider vært krevende og utfordrende, og vi kan i dag være stolte av et bygg i millionklassen. Det er flere oppgaver i vente, dette på grunn av at dette bygget er meget teknisk, og trenger langsiktige løsninger.

Det er HPH som har stått for totalentreprisen, og prosessen frem til i dag er gjennomført på den tid som ble avtalt. Men det er underveis oppstått utfordringer som har gjort at innflytting har blitt forskjøvet noe. Vi har måttet gjøre etterarbeid i forhold til sprinkelanlegget, og som alle har fått merke ved veien ble gravd opp. Det ble lagt om grunnet trykk på sprinkelvanns tilførsel. Dette løste seg greit, og vi må takke Tryg forsikring for godt samarbeid på både fremdrift og ikke minst på kostnadssiden. Det bygget som nå står ferdig er teknisk og ikke minst brannteknisk etter dagens krav. Dette er viktig med tanke på hva vi har erfart. Hvaler kommune skal ha ros for en forbindtlig saksgang og imøtekommelse på alle områder. Men som alle ser er det i skrivende stund ikke ferdig utvendig. Det er arbeid som beplantning og asfaltering osv.

Beboerne er de viktigste i denne prosessen, og ut fra hva de sier selv er dette et godt sted å bo. Vi ønsker alle velkommen tilbake, takk til dere som har gjort dette mulig.



Periodisk vedlikehold.

Borettslaget har denne våren fått inn flere arbeidsoppgaver som vedlikehold av utvendig panel og bytting av vinduer osv. Vi tar dette i tur og orden, sammen med det styret allerede har nedtegnet. Det har vært gjort vedlikehold de senere år hvor fasade har vært en hovedretning, og som har gjort at styret i dag kan videreføre en god kontroll. Det foreligger ingen store utbyggingsoppdrag, men vedlikehold kommer som en naturlig følge av alder på bygningsmasse. Derfor må vi også begynne å tenke langsiktig på hva som kommer av større arbeider fremover. Det er viktig å forebygge det som måtte komme, og der er det den enkelte som må hjelpe styret med oversikten.

TV – Internett

Det har også i denne periode kommet tilbud fra Hvaler Bredbånd, mens tv leverandør scan-net ikke kunne fortsette på nettenester. Hvaler Bredbånd er ferdig med sitt arbeid i gata, så installasjon er lagt til rette. Det er stadig flere som tilslutter seg dette tilbudet i Olasvingen.

Når det gjelder TV signaler er det fortsatt Scan-net som står for leveringen av det. Det som er forandret er at Telenor har kjøpt opp Canal Digital, og vi håper at tjenestene som vi har fra før videreføres av Telenor.

HMS og nærmiljø.

Norsk Brannvern har den årlig kontroll 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.

Dugnad og andre arrangementer.

Dette året har vært spesielt når det gjelder samlinger. Vi fikk til en dugnad for å sette borettslaget i skikk til 17 mai. Alle gjøremål ble gjort og styret takker de som står på for borettslaget. Neste år blir vi flere, vi savner det samhold som er tilstede i større grad.

Arrangementer:

Dette utgår p.g.a av corona pandemi.

Julegrantenning:

Dette året kunne vi tenne julegrana i forbindelse med at de fleste fikk ta i bruk plattung i lekeparken, og hva vi kan gjøre her i fremtiden. Julegrana er integrert i plattingen, og Juletreet sto der så flott, et tre som vi vil ha i mange år.

Bevertingen var det styret som sto for, og julenissen delte ut godter.

Takk til dere som står på, og gjør denne dagen til en hyggelig tradisjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.759.268 som om lag i henhold til budsjett

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.410.570.

Dette er vel kr. 250.000 lavere enn budsjettet som skyldes lavere sum til drift og vedlikehold av bygningsmassen og utvendig anlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 1.283.992 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1.120.024 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er god.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 326.000 til vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i Hvaler kommune

Eiendomsskatt er oppdatert i h.t. informasjon fra kommunen. Øvrige kommunale avgifter er justert opp med 4 %

Energi

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 % og 0,8 % flytende rente. Lånet i OBOS Banken har for tiden flytende rente 2,05 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 1.1.2021 som er lagt inn i budsjettet

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler med kr. 241.000 i løpet av 2021, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oladammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oladammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 19. mai 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 103 673	938 879	1 103 673	1 017 617
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 283 992	1 408 549	1 107 451	1 041 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	-102 407	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-1 267 642	-1 243 755	-1 250 000	-1 282 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-86 057	164 794	-142 549	-241 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 017 617	1 103 673	961 124	776 617
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 778 081	2 120 147		
Kortsiktig gjeld	-760 464	-1 016 474		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 017 617	1 103 673		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 763 672	2 763 672	2 765 000	2 764 000
Innbetalinger		0	36 172	25 000	25 000
Andre inntekter		0	13 739	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 763 672	2 813 583	2 790 000	2 789 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-65 623	-9 024	-67 000	-57 000
Styrehonorar	4	-60 800	-64 000	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 250	-4 302	-5 000
Forretningsførerhonorar		-133 575	-129 180	-133 185	-137 000
Konsulenthonorar	6	-19 723	-14 496	-19 700	-20 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-95 889	-169 764	-353 000	-326 000
Forsikringer		-251 635	-121 137	-200 000	-264 000
Kommunale avgifter	8	-482 702	-533 966	-540 335	-520 000
Energi/fyring		-1 767	0	0	0
TV-anlegg		-229 093	-216 532	-223 027	-248 000
Andre driftskostnader	9	-60 792	-49 126	-55 000	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 414 974	-1 320 476	-1 668 549	-1 707 000
DRIFTSRESULTAT		1 348 698	1 493 107	1 121 451	1 082 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 315	4 683	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-67 021	-89 241	-11 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 706	-84 558	-14 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		1 283 992	1 408 549	1 107 451	1 041 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 283 992	1 408 549		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 392 227	26 392 227
Tomt		358 439	358 439
Andre varige driftsmidler	13	102 407	0
SUM ANLEGGSMIDLER		26 853 074	26 750 666
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	8 981
Forskuddsbetalte kostnader		7 430	258 849
Driftskonto OBOS-banken		1 097 996	1 481 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		768	768
Sparekonto OBOS-banken		671 886	369 928
SUM OMLØPSMIDLER		1 778 081	2 120 147
SUM EIENDELER		28 631 155	28 870 813
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		19 158 710	17 874 718
SUM EGENKAPITAL		19 163 210	17 879 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 124 980	4 392 622
Borettsinnskudd	15	5 582 500	5 582 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 707 480	9 975 122
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		130 110	386 578
Påløpte renter		12 949	30 273
Påløpte avdrag		615 429	599 623
Annen kortsiktig gjeld	16	1 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		760 464	1 016 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 631 155	28 870 813



12

Oladammen Borettslag

Pantstillelse	17	27 143 500	27 143 500
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 10.5.2021
Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen
sign.

Anne-Sofie Borge
sign.

Tone Elisabeth Fløisbonn
sign.

Atle Nilsen
sign.

Turid Skogbakken
sign.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 763 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 763 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-50 000
Arbeidsgiveravgift	-15 623
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 623

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 800. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 567, 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	-19 723
SUM KONSULENTHONORAR	-19 723

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 606
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 000
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 889

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 777
Kommunale avgifter	-375 925
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 702

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

Lokalleie	-840
Container	-10 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 505
Verktøy og redskaper	-7 733
Driftsmateriell	-1 354
Kontor- og datarekvisita	-556
Trykksaker	-1 512
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 567
Andre kontorkostnader	-2 355
Porto	-630
Bankgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 792

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 958
SUM FINANSINNTEKTER	2 315

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 209
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 834
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 418
Husbanken	-24 162
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 398
SUM FINANSKOSTNADER	-67 021

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1991 -4 400 000

Nedbetalt tidligere 3 854 185

Nedbetalt i år 272 223

-273 592

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1991 -5 600 000

Nedbetalt tidligere 4 592 753

Nedbetalt i år 331 080

-676 167

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992 -1 251 000

Nedbetalt tidligere 1 023 735

Nedbetalt i år 75 375

-151 890

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992 -9 330 000

Nedbetalt tidligere 7 684 910

Nedbetalt i år 540 736

-1 104 354

OBOS Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016 -1 080 000

Nedbetalt tidligere 112 795

Nedbetalt i år 48 228

-918 977

SUM PANTE- OG GJELDSVREVLÅN**-3 124 980**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 582 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 582 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 767
Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 977

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 582 500
Pantelån	3 124 980
Påløpte avdrag	615 429
TOTALT	9 322 909

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

Bygninger	26 392 227
Tomt	358 439
TOTALT	26 750 666



3. GODTGJØRELSER

Det er foreslått ordinært styrehonorar for perioden 2020/21 på kr. 64.000.

I tillegg tilstås styreleder Svein Engebret Larsen kr. 42.000 for prosjektledelse ved oppbygning etter brann.

4. VALG

Vedtektene har følgende punkt om valg av styre:

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.

Valgkomiteens innstilling

A. 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Turid Skogbakken	Olasvingen 12
Britt Sørby	Olasvingen 28

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Engebret Larsen (leder)	Olasvingen 4
Tone Elisabeth Fløisbonn	Olasvingen 24
Anne Sofie Borge	Olasvingen 18

B. 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

1. vara Bent Runsjø	Olasvingen 25
2. vara Hallstein Wågsås	Olasvingen 22

C. Valgkomiteen foreslår at det nye styret får mandat til å velge en delegert og en varadelegert til OBOS' generalforsamling 22.6.21.

D. 2 - 3 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Stig Charles Aschim Henriksen	Olasvingen 16
Cathrine Aasgaard Eide	Olasvingen 20



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. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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.

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 slukkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.
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).