



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LODALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 899 317	4 357 151
Sum inntekter		3 899 317	4 357 151
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 635	29 634
Annen driftskostnad		2 370 907	3 425 835
Sum kostnader		2 571 692	3 620 619
Driftsresultat		1 327 625	736 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	937
Sum finansinntekter		44	937
Annen finanskostnad		298 663	387 138
Sum finanskostnader		298 663	387 138
Netto finans		-298 619	-386 201
Ordinært resultat før skattekostnad		1 029 006	350 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 029 006	350 331
Årsresultat		1 029 006	350 331
Totalresultat		1 029 006	350 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 029 006	350 331
Sum overføringer og disponeringer		1 029 006	350 331



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		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	29 638
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 272 578
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Sum finansielle anleggsmidler		1 485	1 485
Sum anleggsmidler		10 244 428	10 274 063
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 535	1 835
Andre fordringer		209 054	184 766
Sum fordringer		210 589	186 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 272	1 361 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 272	1 361 661
Sum omløpsmidler		2 064 861	1 548 263
SUM EIENDELER		12 309 289	11 822 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 254 704	6 283 710
Sum opptjent egenkapital		-5 254 704	-6 283 710
Sum egenkapital		-5 247 504	-6 276 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 762 300	17 450 019
Øvrig langsiktig gjeld		590 400	590 400
Sum annen langsiktig gjeld		17 352 700	18 040 419
Sum langsiktig gjeld		17 352 700	18 040 419
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 746	1 717
Leverandørgjeld		198 335	56 699
Annen kortsiktig gjeld		4 012	
Sum kortsiktig gjeld		204 093	58 416
Sum gjeld		17 556 793	18 098 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 309 289	11 822 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256812

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 347
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LODALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 899 317	4 357 151
Sum inntekter		3 899 317	4 357 151
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 635	29 634
Annen driftskostnad		2 370 907	3 425 835
Sum kostnader		2 571 692	3 620 619
Driftsresultat		1 327 625	736 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	937
Sum finansinntekter		44	937
Annen finanskostnad		298 663	387 138
Sum finanskostnader		298 663	387 138
Netto finans		-298 619	-386 201
Ordinært resultat før skattekostnad		1 029 006	350 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 029 006	350 331
Årsresultat		1 029 006	350 331
Totalresultat		1 029 006	350 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 029 006	350 331
Sum overføringer og disponeringer		1 029 006	350 331



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN 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		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		29 638
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 272 578
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Sum finansielle anleggsmidler		1 485	1 485
Sum anleggsmidler		10 244 428	10 274 063
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 535	1 835
Andre fordringer		209 054	184 766
Sum fordringer		210 589	186 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 272	1 361 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 854 272	1 361 661
Sum omløpsmidler		2 064 861	1 548 263
SUM EIENDELER		12 309 289	11 822 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 254 704	6 283 710
Sum opptjent egenkapital	-5 254 704	-6 283 710
Sum egenkapital	-5 247 504	-6 276 510
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 762 300	17 450 019
Øvrig langsiktig gjeld	590 400	590 400
Sum annen langsiktig gjeld	17 352 700	18 040 419
Sum langsiktig gjeld	17 352 700	18 040 419
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 746	1 717
Leverandørgjeld	198 335	56 699
Annen kortsiktig gjeld	4 012	
Sum kortsiktig gjeld	204 093	58 416
Sum gjeld	17 556 793	18 098 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 309 289	11 822 325



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN 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

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

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lodalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 167





Velkommen til årsmøte i Lodalen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/167>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Avvikle vaskeri i blokk 1
7. Vaskeriabonnement
8. Kameraovervåking
9. Kontrakt for salg av loftsareal
10. Innglassing av balkonger
11. Overtagelse av driften av garasjelaget
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité
15. Velforening



Med vennlig hilsen,
Styret i Lodalen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Maria Larsson og Erlend Hovdkinn From er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 167 Utkast til innkalling 2021 V.2.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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 til vedtak

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»

Sak 6

Avvikle vaskeri i blokk 1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Da blokken ble bygget brukte alle vaskeriet, dette har endret seg og i dag bruker ca 25% av beboere vaskeriet, i blokk 1 brukte ca 20% av beboerne vaskeriet ved registreringsstart. Økonomisk er det svært mye dyrere å drifte og vedlikeholde 2 vaskerier. Det er behov for nye maskiner i vaskeri 1 som vil være en investering på rundt 80 000 kr. Styret har over en periode registrert antall som bruker vaskeri og tilgjengelighet på tid med ett vaskeri. Styret mener det er god tilgang på vasketid for de som benytter seg av vaskeriet. På bakgrunn av dette mener styret det kun er behov for ett vaskeri.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen

Forslag til vedtak

Vaskeriet i blokk 1 avvikles, og gjøres om til disponibelt rom for styret/vaktmester.

Sak 7

Vaskeriabonnement

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et mindretall som benytter seg av vaskeriet og dette er en kostnad for alle beboere med drift og vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet for og kan innføre betalingssystem for vaskeri

Sak 8

Kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På grunn av gjentakende hæververk og uoppklarte straffbare handlinger på borettslagets område ønsker styret å ha mulighet til å benytte kameraovervåking ved behov.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen



Forslag til vedtak

4-4 Kameraovervåkning (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Ved mistanke om straffbare handlinger, kan opptakene overleveres politiet.

Sak 9

Kontrakt for salg av loftsareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslaget

Forslag til vedtak

Kontrakt utarbeidet av Obos-advokatene i samarbeid med styret legges til grunn for salg av tørkeloft (endebod).

Vedlegg

2. kontrakt loft.pdf

Sak 10

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å innglasse veranda regnes som endring av fasade og er søknadspliktig endring til Plan- og bygningsetaten. Selv om det tilsynelatende kan høres ut som en liten endring, vil det ikke være det i praksis. Dette regnes som en del av bygget og vil dermed være en del av borettslagets vedlikeholdsplikt og forsikring. Dette vil kunne føre til økning i felleskostnader for alle beboere, også beboere som ikke har innglasset veranda. Det er også en relativt stor kostnad knyttet til søknad hos PBE som belastes alle andelseiere, også de som ikke ønsker innglassing. Styret ønsker å prioritere nødvendig vedlikehold skissert i forslag til vedlikeholdsplan fra Obos.

Styrets innstilling

Avvises



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å se på mulighet for innglassing av veranda

Sak 11

Overtagelse av driften av garasjelaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjelaget har gjennom mange år vært driftet av ett eget styre, med egne vedtekter og regnskap.

Etter mange år med forfall av garasjene ser styret nå på en mulighet til at borettslaget kan overta driften av garasjelaget. Dette er fordi muligheten til å leie en garasjeplass i Lodalen Borettslag er å anse som et gode for hele borettslaget.

På denne måten kan garasjene vedlikeholdes og følges opp av styret i borettslaget. Det vil også bli enklere for borettslaget å kreve inn penger månedlig, ved å fakturere andelseier gjennom månedlige regninger.

Styret foreslår derfor følgende endring i husordensreglene punkt 9:

Dagens tekst:

9. Bilplasser og garasjeanlegg

Styret tildeler parkeringsplasser. Kontrakten er en avtale mellom borettslaget og den som benytter parkeringsplassen.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser og spesielle parkeringstillatelse. Feilparkerte biler på borettslagets eiendom vil bli borttauet på eier sin regning og risiko. Tildelt parkeringsplass skal kun benyttes til bil og ikke til andre gjenstander.

Innkjøringen til blokkene er tillatt for vareleveranse eller av/påstigning av passasjerer alle dager mellom kl 0700- 2200. Taxikjøring til og fra eiendommen etter dette tidspunktet er ikke tillatt. Det må alltid være klaring for utrykningsbiler.

Foreslått endret til:

9. Bilplasser og garasjeanlegg



Styret tildeler parkerings- og garasjeplasser. Leieforholdet forutsetter at andelseier signerer leiekontrakt mellom borettslaget og andelseier. Ved opprettelse eller bytte av plass tilkommer et administrasjonsgebyr som i sin helhet belastes leietaker. Leietaker plikter å betale leie forskuddsvis.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller spesiell parkeringstillatelse gitt av styret. Feilparkerte biler på borettslagets eiendom vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Se vilkår ved innkjørsel til borettslaget.

Innkjøringen til blokkene er tillatt for vareleveranse eller av/påstigning av passasjerer alle dager mellom kl 0700- 2200. All kjøring til og fra eiendommen utenom dette er ikke tillatt. Det må alltid være klaring for utrykningsbiler.

Forslag til vedtak

Borettslaget overtar driften av garasjelaget og garasjelaget avvikles. Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

A. Som styremedlem for ett år foreslås:

1. Navn: Miriam Ward

Adresse: Arnljot Gellines vei 27

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Christian Breidlid

Adresse: Arnljot Gellines vei 11

2. Navn: Nora Vaag Karlsson

Adresse: Arnljot Gellines vei 17

3. Navn: Maria Larsson

Adresse: Arnljot Gellines vei 17



C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Paul Gunnar Smith

Adresse: Arnljot Gellines vei 25

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Per Øyvind Isaksen

Adresse: Arnljot Gellines vei 27

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Erlend Hovdkinn From

Adresse: Arnljot Gellines vei 27

Navn: Maria Larsson

Adresse: Arnljot Gellines vei 17

E. Som velforening foreslås:

Navn: Helga Smari Hansen

Adresse: Arnljot Gellines vei 19

Navn: Maria Larsson

Adresse: Arnljot Gellines vei 17

Dato: 21.03.22 I valgkomiteen for Lodalen Borettslag

Maria Larsson

Erlend Hovdkinn From

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Miriam Ward

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Breidlid
- Maria Larsson
- Nora Vaag Karlsson

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Paul Gunnar Smith

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Øyvind Isaksen

Sak 14

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Erlend Hovdkinn From
- Maria Larsson



Sak 15

Velforening

Roller og kandidater

Valg av 2 velforening Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velforening:

- Helga Smari Hansen
- Maria Larsson



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paul Gunnar Smith	Arnljot Gellines Vei 25
Nestleder	Helga Smari Hanssen	Arnljot Gellines Vei 19
Styremedlem	Stian Bergeland	Bentsebrugata 18 D
Styremedlem	Per Øyvind Isaksen	Arnljot Gellines Vei 27
Varamedlem	Christian Breidlid	Arnljot Gellines Vei 11
Varamedlem	Nora Vaag Karlsson	Arnljot Gellines Vei 17
Varamedlem	Maria Larsson	Arnljot Gellines Vei 17
Varamedlem	Beate Sønju	Arnljot Gellines Vei 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anette Johannessen

Ulvefaret 7

Varadelegert

Paul Gunnar Smith

Arnljot Gellines Vei 25

Valgkomiteen

Erlend Hovdkinn From

Maria Larsson

Arnljot Gellines Vei 27

Arnljot Gellines Vei 17

Velforeningen

Helga Smari Hanssen

Maria Larsson

Arnljot Gellines Vei 19

Arnljot Gellines Vei 17

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lodalen Borettslag

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.

Lodalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152347, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Arnljot Gellines Vei 11-27

Gårds- og bruksnummer:

236 2

Første innflytting skjedde i 1957.

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.

Lodalen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 3 899 317. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 571 692. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 029 006 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 860 768 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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 fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 505 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med 3%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lodalen Borettslag.

Lån

Lodalen Borettslag har 2 lån i OBOS-banken med flytende rente på 2,51 % pr. 09.02.22 med månedlig forfall. Lånene er henholdsvis nedbetalt 30.06.2040 og 30.10.2049. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lodalen 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lodalen 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>.

Oslo, 22. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LODALEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167

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.	1 489 847	1 750 782	1 489 847	1 860 768
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 029 006	350 331	1 072 949	693 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 29 635	29 634	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -687 719	-640 900	-683 000	-688 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	370 922	-260 935	389 949	5 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 860 768	1 489 847	1 879 796	1 865 968

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 064 861	1 548 263
Kortsiktig gjeld	-204 093	-58 416
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 860 768	1 489 847



LODALEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 755 100	3 695 412	3 755 000	3 755 000
Innbetalinger		0	3 750	0	0
Andre inntekter	3	144 217	657 989	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 899 317	4 357 151	3 755 000	3 755 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-29 635	-29 634	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 545	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 950	-115 075	-118 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-133 171	-63 179	-40 000	-60 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	-143 037	-1 438 613	-505 001	-505 000
Forsikringer		-195 084	-234 524	-244 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-569 098	-565 138	-569 500	-585 250
Energi/fyring	10	-571 295	-368 496	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 465	-183 934	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-428 407	-436 932	-424 000	-470 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 571 692	-3 620 619	-2 682 051	-2 747 800
DRIFTSRESULTAT		1 327 625	736 532	1 072 949	1 007 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44	937	0	0
Finanskostnader	13	-298 663	-387 138	0	-314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-298 619	-386 201	0	-314 000
ÅRSRESULTAT		1 029 006	350 331	1 072 949	693 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 029 006	350 331		



LODALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 347, KUNDENR. 167

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	15	3	29 638
Aksjer og andeler	16	1 485	1 485
SUM ANLEGGSMIDLER		10 244 428	10 274 063
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 535	1 835
Forskuddsbetalte kostnader		209 054	184 766
Driftskonto OBOS-banken		1 834 115	1 341 548
Sparekonto OBOS-banken		20 157	20 113
SUM OMLØPSMIDLER		2 064 861	1 548 263
SUM EIENDELER		12 309 289	11 822 325
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	17	-5 254 704	-6 283 710
SUM EGENKAPITAL		-5 247 504	-6 276 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 762 300	17 450 019
Borettsinnskudd	19	590 400	590 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 352 700	18 040 419

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		198 335	56 699
Påløpte renter		1 746	1 717
Annen kortsiktig gjeld	20	4 012	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 093	58 416

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**12 309 289 11 822 325**

Pantstillelse	21	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Lodalen Borettslag

Paul Gunnar Smith /s/

Stian Bergeland /s/

Per Øyvind Isaksen /s/

Helga Smari Hanssen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 754 296
Garasje	804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 755 100

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	6 900
Utleie ekstra bod	1 500
Refusjon fra Oslo kommune	18 517
Leie av fryseboks	1 500
Nøkler	1 400
Tilskudd grønne midler	20 000
Utleie	94 400
SUM ANDRE INNETEKTER	144 217

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-31 500
OBOS Prosjekt AS	-87 404
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 267
SUM KONSULENTHONORAR	-133 171

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 509
Drift/vedlikehold VVS	-2 868
Drift/vedlikehold elektro	-54 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 652
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 181
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 459
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 604
Egenandel forsikring	-2 467
Kostnader dugnader	-265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 037

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-289 808
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-279 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-569 098

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-569 495
Strøm oljefyr el.bereder	-1 800
SUM ENERGI / FYRING	-571 295

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 020
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 211
Driftsmateriell	-2 344
Vaktmestertjenester	-166 150
Renhold ved firmaer	-135 312
Snørydding	-42 000
Gressklipping	-32 176
Andre fremmede tjenester	-7 018
Trykksaker	-1 777
Andre kontorkostnader	-1 154
Porto	-1 245
Bank- og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-428 407

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	44
SUM FINANSINTEKTER	44

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-224 685
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 978
SUM FINANSKOSTNADER	-298 663

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1959	3 572 000
Tilgang 1991	6 670 940
SUM BYGNINGER	10 242 940

Tomten er bygslet.

Gnr.236/bnr.2

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	41 114	
Avskrevet tidligere	-41 113	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	40 895	
Avskrevet tidligere	-40 894	1
Fryseboksanlegg		
Tilgang 2015	169 724	
Avskrevet tidligere	-140 088	
Avskrevet i år	-29 635	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-29 635**

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Garasjelaget. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Den samlede aksjekapitalen i laget er 1 485 kr.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 200 000
Nedbetalt tidligere	3 029 242
Nedbetalt i år	572 393
	-12 598 365

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	120 739
Nedbetalt i år	115 326
	-4 163 935

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 762 300**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-582200
Opprinnelig 2006	-8 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-590 400**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 012
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-4 012**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	590 400
Pantelån	16 762 300
TOTALT	17 352 700

Bygninger	10 242 940
TOTALT	10 242 940



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen 2021 hatt 10 styremøter i perioden mai 2021-mars 2022, ukentlige sms/maillkontakt og 1 regnskapsmøte i OBOS. På grunn av covidsituasjonen har styret ikke deltatt fysisk på kurs i regi OBOS, men nestleder har deltatt på digitalt kurs om juss i borettslaget.

Styret har avholdt 2 dugnader med påmelding, hvorav vårdugnaden varte over 2 dager pga covidsituasjonen. Det har blitt leid containere og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader.

Det har blitt godkjent søknader av nye andelseiere. Styret har lagt inn nyttig informasjon for beboere på vår hjemmeside www.vibbo.no/lodalen. Klager og spørsmål fra beboere er blitt behandlet fortløpende.

Informasjon vil i all hovedsak bli lagt ut på hjemmesiden på Vibbo. Akutte beskjeder vil også sendes på sms. Viktig informasjon vil fortsatt henges opp på informasjonstavlene i hver oppgang.

Styret har gjennomført halvårlige HMS-runder i borettslaget. Noen beboere har derfor fått pålegg om å fjerne personlige eiendeler som står i oppgangene.

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll i februar 2022. Alle leiligheter har fått tilbud om sjekk av brannslukningsapparat og bytte av batterier i røykvarslerne. Det ble pga covidsituasjonen valgfritt med kontroll inne i leilighetene. Av samme grunn ble det ikke avholdt brannøvelse i 2021 som planlagt. Dette står på planen når smittesituasjonen tillater nærkontakt igjen, trolig i løpet av 2022.

Brannslukningsapparater og røykvarslere tilhører borettslaget, og skal IKKE fjernes fra leilighetene eller oppgangene. Borettslaget har i forbindelse med befaring med Norsk Brannvern AS fått anmerkning på hensetting av diverse (akebrett, sykler, barnevogner etc) i oppgangene. Det skal ikke henses utstyr i oppgangene pga blant annet skadelige gasser ved branntilløp og pga hindring av nødutganger og nødetrater.

Service av maskiner i vaskerom har blitt utbedret og reparert av Jako AS.

Borettslaget har avtale med Alliansen Renhold for vask av oppganger.

Fryserommet har hatt nødvendig reparasjon og service. Borettslaget har serviceavtale på fryseanlegget med firmaet 2 Snømenn.

Energico som var ansvarlig for bergvarmeprosjektet i borettslaget gikk konkurs høst 2021. Styret leide inn Dråpe AS til å ferdigstille anlegget og inngikk videre avtale om vedlikehold og service med Dråpe AS.

Rensing av luftkanaler utført av West Rens 2020-2021 regnes nå som avsluttet.

Styret ble tidlig i januar 2022 varslet av Spor arkitekter og USBL om nabovarsel for ny søknad for oppføring av blokk Arnljot Gellines vei 29. Styret sendte, etter konferering med advokat Constance Haugland, våre bemerkninger i samarbeid med Nygårdkollen



borettslag med bakgrunn i sakens samlede dokumenter. Siden det nå ser ut som om USBL i all hovedsak tenker å holde bygget innenfor reguleringsplan har man dessverre ikke noe godt grunnlag for å klage på tiltaket og man må innstille seg på at dette mest sannsynlig vil bli bygget. Dersom det viser seg at USBL og Spor arkitekter på senere tidspunkt i prosessen søker nye dispensasjoner, vil styret følge dette videre opp.

OBOS prosjekt har i 2021 utarbeidet forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret vil med utgangspunkt i forslaget utarbeide en endelig vedlikeholdsplan som primært vil gjelde vedlikehold av bygg (inkludert vinduer og dører). Forprosjekt for utbedring av bærekonstruksjonen til verandaene er påbegynt, og vedlikeholdet av bærekonstruksjonen vil bli utført i 2022.

TRG-elektro har installert nye lamper på enden av blokkene som skrur seg på automatisk når det er mørkt.

Styret har utarbeidet saksgang ved søknad om dyrehold etter vedtak på generalforsamling 2021. Styret er i slutfasen i utarbeidelse av forslag til kontrakt for mulig salg av loftsareal på enden av hver blokk. OBOS-advokatene har bistått styret i denne saken.

Lodalen borettslag fikk etter søknad fra styret tildelt 20.000 kroner fra Grønne midler i bydel Gamle Oslo i 2021. Dette tiltaket ble gjennomført etter prosjektbeskrivelsen, og 24 eple- og plommetrær ble plantet i skråningen nedenfor flaggstangen.

Styret

Styret har postkasse ved inngangen til nr. 21. Styret kan også nås via e-post lodalen@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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen. Selskapet kan kontaktes på telefon 22 38 92 92 eller på post@vaktmesterandersen.no. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Alliansen Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret, lodalen@styrerommet.no eller på vibbo.no/167

Etterbestilling av navneskilt til postkasse og ringeklokke/calling



Nye beboere bestiller selv navneskilt til postkasse, mens skilt til callinganlegget bestilles til styret på lodalen@styrerrommet.no eller på vibbo.no/167. Også om en beboer skal endre eller legge til flere navn. På baksiden av døren i alle postkassene står det et klistermerke med adresser og kontaktinformasjon til Skiltservice AS. Dette er fast leverandør av skilt til våre kasser. De kjenner kassene og kan lage nye skilt på veldig kort tid.

Beboerne skal gå inn på nettbutikken til Skiltservice og ordne bestillingen selv.

Nettadressen er www.skiltservice.com

Etterbestilling av nøkler

Nøklene til postkassene er ikke noe systemnøkkel. Dvs. at når beboeren mister den siste nøkkelen må dere bytte lås. Dette er forholdsvis dyrt hvis leverandøren skal sende servicemann for å bytte eller om en låsesmed skal ta oppdraget. Nøkkelen kan kopieres hos alle som sliper nøkler. Kopier nøkkelen før dere mister siste utgaven. Det er ikke gøy å måtte betale kr 1.500 – 2.000 for en ny lås når man kan kopiere nøkkel for ca. kr 100.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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 dersom 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. Dersom 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 dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lodalen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

2020	Ferdigstille ekstra utleie boder	
2019 - 2020	Bergvarmeprosjekt	Borettslaget gikk over fra fyrkjele til bergvarme
2018	Brannsikring	Fortsettelse på reparasjon av vinduer Asfaltering
2017	Reparasjon av vinduer	
2016	Oppussing av trappeoppganger. Skifte av	callinganlegg og postkasser.
2015	Satte opp gjerde mellom borettslaget og	Eitilstad borettslag. Rehabilitering og skiftet maskiner i fryseriet.
2014	Skiftet røykvarslere i alle leiligheter	
2013	Møllbekjempelse, rydding og rengjøring	av loft i blokk 2 og 3.
2012	Skiftet alle radiatorer	Skiftet alle radiatorer og oppgradert fyringsanlegget
2011	Oppleggskraner, bunnledninger	Skiftet oppleggskraner i kjeller, for radiatorer. Rehabilitering alle bunnledninger for kloakk ut til hovedledning.
2010	VVS-vedlikehold / Våtromsrehab.	Alle varmt- og kaldtvannsrør i borettslaget er skiftet ut og etterisolert. Alle soilrør er skiftet ut. Avløpsrørene på det lille soverommet er fjernet. Alle badene er renoveret. Asbestsanering av rørisolasjon.



2009	Montert snøfangere. Reparert bunnledning	Montert snøfangere. Reparert bunnledningen i blokk 3.
2008	Utskiftning av røykvarslere m.m.	Utskiftning av røykvarslere i samtlige leiligheter. Ferdigstillelse av vedlikehold balkonger, fasade, søppelromsdører.
2007	Vedlikehold av alle balkonger og fasader	
2006	Tak, redskapsbod	Ferdigstillelse omtrekking tak. Vedlikehold redskapsbod.
2005	Omtrekking tak, grillplass, tilfluktsrom	Omtrekking av tak, laget uteplass med grill, tilfluktsrom endret til lagerplass.
2004	Varmtv.bereder, rør fyrrom, møterom, mm.	Ny varmtvannsbereder, isolering av rør i fyrrommet, oppussing av møterom, ny vaskemaskin og tørketrommel.
2003	Oljetank, varmtv.bereder, tørketromler	Utskiftning av oljetank og varmtvannsbereder, 2 nye tørketromler.
2002	Portnerbolig, fyranl, ENØK, entrédør	Rehabiliterert portnerbolig for utleie, installert fjernovervåking av fyringsanlegg, byttet brenner på fyr, gjennomført ENØK tiltak for sentralfyringsanlegget, tilbud om entrédør dekkes av den enkelte beboer.
2002 - 2003	El-anlegg leiligheter og fellesanlegg	Rehabilitering av el-anlegg i alle leiligheter og fellesanlegg
2001	Lekeplass, brannutstyr, gj.g bygning, fryserom, ma	Oppgradert lekeplass, brannutstyr til leilighetene, gjennomgang av bygningsmasse, byttet kompressor og kjøleelement i fryserom, tilbud om markise dekkes av den enkelte andelseier.
2000	Nye kjellerdører	
1997	Ny beplanting	
1995	Uteområdene asfaltert	
1990 - 1991	Rehab fasade, balkonger, tak og oppussing oppgange	Borettslaget ble rehabilitert med nye fasader, balkonger, nye tak over balkongene, samt oppussing av oppgangene.
1988	Vinduer og utgangsdører skiftet	



AVTALE

Mellom: **Lodalen Borettslag**, Org.nr 948 152 347

(nedenfor kalt Selger) og

Andelsnr.: _____

(nedenfor kalt Kjøperen)

Personnr.:

Adr.: Arnljot Gellines vei _____, 0657 Oslo

er det i dag inngått flg. kontrakt:

1 Bakgrunn, organisering og søknadsprosess:

Selger eier loftsarealer i 5. etasje i Arnljot Gellines vei 11/13/17/21/23/27. Arealene skal overdras og innlemmes i underliggende andelsleilighet.

Hvert areal som overdras består av råloft på m². Arealet skal innlemmes i kjøpers andelsleilighet gjennom en intern trapp og omgjøres til boareal, dersom generalforsamlingen gir sitt samtykke til dette med to-tredjedels flertall.

Kjøpere av arealene har selv risikoen for nødvendige offentlige tillatelser i forbindelse med utbygging og innlemming av arealet i andelsleilighetene blir innvilget og har ikke rett til heve kontrakten hvis slike tillatelser ikke blir gitt.

Kjøper vil benytte: _____ arkitekt ved alle søknader til plan- og bygningsetaten i forbindelse med byggesaken.

2 Avtalens omfang

Avtalen omfatter salg av loftsarealet som fremgår av skissen (skravert areal) som følger som **vedlegg 1** til denne kontrakt. Loftsarealet skal innlemmes i andel nr. X. Arealet overdras i den stand det befinner seg. Kjøper må selv foreta og betale for alt nødvendig arbeid.

Avtalen regulerer også vilkår for utbygging av råloftet. Kjøper har ikke adgang til å sette inn takvinduer eller foreta fasadeendringer, f.eks ved at større vinduer settes inn.



3 Kjøpesum

Kjøpesum består av et beløp som skal overføres borettslaget, samt av overtakelse av en andel av borettslagets fellesgjeld, se pkt 6, til sammen kr X,-.

Kjøperen plikter å betale til Borettslaget et beløp stort kr. X,-

Av dette utgjør:
borettsinnskuddet kr X,-

Kr X,- forfaller til betaling 14 dager etter kontraktsinngåelse. Resterende beløp forfaller ved overtakelse.

Kjøpesummen skal betales til OBOS konto 9820 17 58475 merket S 0167 og skal være disponibelt på konto pr forfallsdato. Den del av kjøpesummen som skal pantesikres som innskudd gjennom fellesobligasjonen vil ikke bli utbetalt borettslaget før beløpet er sikret ved at fellesobligasjonen er skrevet opp og tinglyst etter borettslagsloven § 2-11.

Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling.

Arbeid kan ikke påbegynnes før kjøpesummen er betalt.

Ved eventuell uberettiget heving av kontrakten fra Kjøpers side har Borettslaget rett til å motregne alle sine økonomiske tap i de innbetalinger som Kjøper har gjort.

4 Overtakelse

Kjøper har krav på å overta arealet innen utgangen av X. Selger fastsetter den eksakte dato med minst 2 ukers skriftlig varsel. Før overtakelse må fullt oppgjør være innbetalt. Selger overleverer arealet i ryddet stand.

5 Innskudd - fellesobligasjon

Borettslaget forplikter seg til å skrive opp fellesobligasjonen med et beløp tilsvarende innskuddet og tinglyse dette.

6 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til kjøpesum forplikter Kjøperen seg til, gjennom betaling av felleskostnader, å betjene en høyere andel av Borettslagets fellesgjeld og felles driftskostnader. I borettslaget er den enkelte boligs andel av felleskostnadene regnet ut på bakgrunn av boligens areal. Etter innlemmelsen av loftsarealet skal andel nr X belastes 100 % av de kostnader som boligens ferdig utbygde X m² BRA tilsier.

Det ervervede areals andel av Borettslagets fellesgjeld er ved inngåelse av denne kontrakt på kr X,-. Beløpet kan ha endret seg på tidspunktet for start av betaling av andel felleskostnader etter siste avsnitt, avhengig av nye låneopptak eller nedbetalinger fra borettslagets side i mellomtiden. I tilfellet skal det foretas et etteroppgjør mellom partene på differansen.



Boligens månedlige felleskostnader er ved inngåelsen av denne kontrakt stipulert til ca kr X/m². (Felleskostnader per m² blir justert ihht økt antall kvadratmeter som betjener felleskostnader).

Felleskostnadene for det ervervede areal, herunder løpende utgifter til andel fellesgjeld, forfaller til betjening senest ett år etter overtakelse av arealet.

7 Eiendommens tilstand

Råloftet selges «som det er» ved besiktigelsen.

Selger har ikke opplysninger om loftets tilstand utover det som fremgår av takstrappport og denne kontrakt.

Arealene er besiktiget av Kjøper.

Selgeren er ikke kjent med at arealet er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for slike.

8 Forretningsfører

Kjøperen er kjent med at Borettslaget er et tilknyttet borettslag og har forretningsførerkontrakt med OBOS BBL.

9 Vilkår for utbyggingen av loftsareal

Ved utbygging skal Kjøper påse at følgende vilkår er oppfylt:

1. Innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene før utbygging starter. Kjøper har risikoen for at slik tillatelse vil bli gitt, se dog denne kontrakt pkt 7.
2. Oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen
3. Innhente styrets samtykke før utbyggingsarbeidene igangsettes.
4. Det er ikke adgang til å føre vann opp til loftsarealet eller til å etablere takvinduer.
5. Før arbeidene med utbygging igangsettes, skal Kjøper og borettslaget møtes for å regulere praktiske forhold slik som rengjøring av fellesarealer, oppbevaring av materialer på fellesarealer etc. I tillegg skal Selger skriftlig godkjenne plantegningene. Endringer vil bli godkjent av Selger så langt disse ikke er til ulempe for Borettslaget eller andre andelseiere. Utbyggingsstart skal varsles beboerne skriftlig 14 dager i forveien.
6. Gjennomføre byggearbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, brannsikkerhetskrav, vedtekter og husordensregler. Kjøper forplikter seg til å følge rimelige pålegg og anvisninger som borettslaget kommer med i forbindelse med byggearbeidet.



7. Påta seg alle plikter og alt ansvar i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder også det ansvar borettslaget måtte komme i som følge av arbeidene, både i forhold til offentlige myndigheter og tredjepart. Herunder å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslaget påføres som følge av byggearbeid/anleggstrafikk.
8. Dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder nødvendige endringer på fellesareal og anlegg.
9. Betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet, som Selger måtte ha eller få etter påkrav fra borettslaget. Er beløpet ikke dekket innen 14 dager etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra forfallstidspunkt fra garantibeløpet. Skulle beløpet overstige garantibeløpet, kan Selger ta dekning i medhold av legalpanteretten etter borettslagsloven § 5-20.
10. Å akseptere at loftsarealet ikke må tas i bruk før eventuell brukstillatelse / ferdigattest fra kommunen foreligger.
11. Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføringen av utbyggingen. Hvis ikke borettslaget har satt en lenger frist skal fristen være 6 måneder fra utbyggingsarbeidene påbegynnes og fristen løper fra den dato styret gir skriftlig tillatelse for igangsetting av utbygging. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Dersom kjøper under byggeperioden selger andelen, plikter Kjøper å informere ny andelseier om krav til ferdigstilling. Oversittelse av disse frister anses som vesentlig mislighold i forhold til borettslaget.
12. Kjøper påser at utbyggingen ikke fører til strømbehov utover leilighetens tildelte ressurser. Det er ikke aktuelt å ruste opp stigeledning eller lignende på borettslagets kostnad. Det samme gjelder borettslagets vann- og avløpsrør.
13. Utbyggingen må foretas på en slik måte at gårdens stigeledninger, inntaksledninger for strøm og vann samt avløpssoiler holdes tilgjengelig for fremtidig vedlikehold og utskifting. Borettslagets strøm, vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluger for avløp skal beholdes.
14. Gjennomføre byggearbeidene slik at naboileilighetene og uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold.
15. Sørge for at bruk av borettslagets fellesområder i byggeperioden foregår på en slik måte at det ikke er til hinder for normal bruk for beboerne i borettslaget. Rivnings- og bygningsmaterialer må i størst mulig grad fraktes ut via kran eller lignende. Oppgangene skal ikke benyttes uten samtykke fra borettslaget. Fellesareal og oppganger skal holdes ryddige og rene.
16. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppeldunker. Alt byggavfall skal umiddelbart bli fjernet fra borettslagets fellesområder. Styret anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.



17. Påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere.
18. Bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen av loftsarealet, både under byggeperioden og etter ferdigstillelse. Selger kan kreve at det tinglyses på andelen i borettsregisteret at utbygging har skjedd og at andelseier har ansvar for feil og mangler. Ordinært ytre vedlikehold/utskifting skal borettslaget sørge for.
19. Tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse, overtar borettslaget ansvar for å tegne forsikring.
20. Påse at utbyggingsarbeidet ikke er til unødig sjenanse for de andre andelseierne. Arbeid som medfører mye støy, må utføres på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Slike byggearbeider er ikke tillatt på lørdager og søndager. Arbeidet er for øvrig begrenset til tidsrommet 08.00 –20.00 mandag til fredag.
21. Medfører arbeidene midlertidig brudd på vann – strøm – telefon- kabel-TV – bredbånd eller annet, skal Kjøper varsle om dette minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer der andelseier kan nås til enhver tid, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som skal stå for arbeidene. Kopi av oppslaget skal sendes til styrets e-post eller legges i styrets postkasse. Andelseier plikter å sørge for at avbruddet blir så kort som mulig.

10 Borettslagets kontroll med byggeprosessen

Selger skal varsles og har rett til å foreta kontroll, før lukking av elektriske anlegg.

Selger har rett til å oppnevne en konsulent som skal kontrollere resultatet av byggeprosessen ved å gjennomføre en sluttbefaring av arbeidene.

Selger skal bære kostnader knyttet til denne kontrollvirksomheten.

11 Pantesikring av krav

Krav etter denne avtale skal anses som sikret gjennom legalpanterett hjemlet i borettslagsloven § 5-20.

12 Vedlikeholdsansvar

Det er ikke adgang til inngrep i takkonstruksjonen i forbindelse med ombyggingen av loftet. Dersom et inngrep er nødvendig, må styrets /generalforsamlingens samtykke innhentes. I tilfelle må det tas inn en formulering i vedtektene som overfører vedlikeholds- og erstatningsansvar for den del av takkonstruksjonen det gjøres inngrep i fra Selger til Kjøper. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis til styret.



13 Tvisteløsning

Dersom Kjøper ikke gjennomfører nødvendige sikringstiltak og oppryddingsarbeider mv, kan Selger for Kjøpers regning og ansvar iverksette nødvendig arbeider.

Brudd på avtalen fra Kjøpers side vil kunne bli å betrakte som vesentlig mislighold og medføre pålegg om tvangssalg og fravikelse i henhold til borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Eventuelle tvister sprunget ut av denne avtale, skal forsøkes løst i minnelighet mellom partene. Dette er likevel ikke til hinder for at hver av partene kan bringe tvisten inn for de alminnelige domstoler til avgjørelse.

14 Skatte og avgiftsspørsmål

Kjøper skal bære den hele og fulle risiko for alle offentlige omkostninger og avgifter, som måtte oppstå i forbindelse med transaksjonen. Selger/andelseierne bærer selv eventuell skatt som måtte utløses som følge av transaksjonen.

15 Salg av andelen

Ved overdragelse av andelen før ferdigstillelse skal Kjøper sørge for at nye eiere av andelen underskriver og overtar denne avtalen. Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

16 Vedlegg

Som en del av denne kontrakt regnes:

1. Tegning av loftsareal, vedlegg 1
2. Takst, vedlegg 2.
3. Forutsetninger for utbygging, vedlegg 3.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til Kjøper og ett til Borettslaget,

Oslo den.....

.....
Styreleder

og

.....
Kjøper

.....
Styremedlem
for Lodalen Borettslag



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 167 **Selskapsnavn:** Lodalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maria Larsson og Erlend Hovdkinn From er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

For

Mot

Sak 6 Avvikle vaskeri i blokk 1

Vaskeriet i blokk 1 avvikles, og gjøres om til disponibelt rom for styret/vaktmester.

For

Mot

Sak 7 Vaskeriabonnement

Styret utreder mulighet for og kan innføre betalingssystem for vaskeri

For

Mot

Sak 8 Kameraovervåking

4-4 Kameraovervåkning (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk. Ved mistanke om straffbare handlinger, kan opptakene overleveres politiet.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Kontrakt for salg av loftsareal

Kontrakt utarbeidet av Obos-advokatene i samarbeid med styret legges til grunn for salg av tørkeloft (endebod).

- For
 Mot

Sak 10 Innglassing av balkonger

Styret gis fullmakt til å se på mulighet for innglassing av veranda

- For
 Mot

Sak 11 Overtagelse av driften av garasjelaget

Borettslaget overtar driften av garasjelaget og garasjelaget avvikles. Endring i husordensreglene legges inn.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Miriam Ward

Varamedlem (3 skal velges)

- Christian Breidlid
 Maria Larsson
 Nora Vaag Karlsson

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Paul Gunnar Smith

Varadelegat (1 skal velges)

- Per Øyvind Isaksen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Valgkomité

Valgkomité (2 skal velges)

Erlend Hovdkinn From

Maria Larsson

Sak 15 Velforening

Velforening (2 skal velges)

Helga Smari Hansen

Maria Larsson

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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