



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 307	3 899 317
Sum inntekter		3 971 307	3 899 317
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			29 635
Annen driftskostnad		2 621 302	2 370 907
Sum kostnader		2 792 452	2 571 692
Driftsresultat		1 178 855	1 327 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 861	44
Sum finansinntekter		21 861	44
Annen finanskostnad		463 307	298 663
Sum finanskostnader		463 307	298 663
Netto finans		-441 446	-298 619
Ordinært resultat før skattekostnad		737 409	1 029 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 409	1 029 006
Årsresultat		737 409	1 029 006
Totalresultat		737 409	1 029 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 409	1 029 006
Sum overføringer og disponeringer		737 409	1 029 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		77 576	
Sum finansielle anleggsmidler		79 061	1 485
Sum anleggsmidler		10 322 003	10 244 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		226 714	209 054
Sum fordringer		226 714	210 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 860 152	1 854 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 860 152	1 854 272
Sum omløpsmidler		2 086 866	2 064 861
SUM EIENDELER		12 408 869	12 309 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		4 517 295	5 254 704
Sum opptjent egenkapital		-4 517 295	-5 254 704
Sum egenkapital		-4 510 095	-5 247 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 122 518	16 762 300
Øvrig langsiktig gjeld		667 590	590 400
Sum annen langsiktig gjeld		16 790 108	17 352 700
Sum langsiktig gjeld		16 790 108	17 352 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 667	1 746
Leverandørgjeld		125 189	198 335
Annen kortsiktig gjeld			4 012
Sum kortsiktig gjeld		128 856	204 093
Sum gjeld		16 918 964	17 556 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 408 869	12 309 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393801

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 971 307	3 899 317
Sum inntekter		3 971 307	3 899 317
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			29 635
Annen driftskostnad		2 621 302	2 370 907
Sum kostnader		2 792 452	2 571 692
Driftsresultat		1 178 855	1 327 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 861	44
Sum finansinntekter		21 861	44
Annen finanskostnad		463 307	298 663
Sum finanskostnader		463 307	298 663
Netto finans		-441 446	-298 619
Ordinært resultat før skattekostnad		737 409	1 029 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		737 409	1 029 006
Årsresultat		737 409	1 029 006
Totalresultat		737 409	1 029 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		737 409	1 029 006
Sum overføringer og disponeringer		737 409	1 029 006



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 242 940	10 242 940
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		10 242 943	10 242 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 485	1 485
Andre fordringer		77 576	
Sum finansielle anleggsmidler		79 061	1 485
Sum anleggsmidler		10 322 003	10 244 428
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		226 714	209 054
Sum fordringer		226 714	210 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 860 152	1 854 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 860 152	1 854 272
Sum omløpsmidler		2 086 866	2 064 861
SUM EIENDELER		12 408 869	12 309 289
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	4 517 295	5 254 704
Sum opptjent egenkapital	-4 517 295	-5 254 704
Sum egenkapital	-4 510 095	-5 247 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 122 518	16 762 300
Øvrig langsiktig gjeld	667 590	590 400
Sum annen langsiktig gjeld	16 790 108	17 352 700
Sum langsiktig gjeld	16 790 108	17 352 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 667	1 746
Leverandørgjeld	125 189	198 335
Annen kortsiktig gjeld		4 012
Sum kortsiktig gjeld	128 856	204 093
Sum gjeld	16 918 964	17 556 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 408 869	12 309 289



Organisasjonsnr: 948 152 347
LODALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Lodalen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

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 24. april kl. 18:00 og lukker 27. 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av bruk
7. Husordensregler punkt 1
8. Husordensregler punkt 3
9. Husordensregler punkt 2, 7, 10 og 12
10. Husordensregler nytt punkt (etter nye punkt 3 og 4)
11. Husordensreglene punkt 11
12. Styrerom
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité



16. Valg av velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i Lodalen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

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 Dag Roar Nielsen er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0167 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 6

Endring av bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets tidligere møterom i kjelleren i AG 15 er de siste 12 årene blitt benyttet til lagringsrom. Styret ønsker vedtak om endring av bruk.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.



Forslag til vedtak

Kjellerrommet i AG 15 (tidligere kalt gamle styrerom) benyttes som 3 lagerrom til utleie.

Sak 7

Husordensregler punkt 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring i Husordensreglene punkt 1:

Dagens tekst:

1. Innledning

Husordensreglene viser hvilke regler andelseierne ønsker skal gjelde i forholdet mellom de enkelte beboere. Husordensreglene er ment å regulere slik adferd som kan gripe inn i de øvrige beboeres situasjon. Det vil derfor være unaturlig at husordensreglene regulerer den enkeltes beboers livsutfoldelse, så lenge denne ikke er til sjenanse overfor andre beboere. Derimot vil det være naturlig å regulere aktiviteter som påvirker fellesskapets beboerkvalitet. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen skal sikre borettslagets beboeres orden, sikkerhet og ro i hjemmene. Andelseierne har anledning til å fremme forslag til endringer i husorden der dette anses hensiktsmessig. Alle endringer i husordensreglene må fremlegges og vedtas av generalforsamlingen. Henvendelse til styret anledning av husorden skjer skriftlig. Brudd på husordensreglene i Lodalen Borettslag er å betrakte som mislighold av leieforholdet, og kan føre til oppsigelse.

Foreslås endret til:

Innledning

Å bo i Lodalen borettslag reguleres av det ordinære lovverket, spesielt Borettslagsloven, samt egne vedtekter og husordensregler.

1. Formål og omfang

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og skal fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer og andre som gis adgang til boligen.



Endringer i husordensreglene vedtas av generalforsamlingen. Husordensreglene kan utdypes i egne tillegg vedtatt av styret. Henvendelser til styret angående husorden skal gjøres skriftlig. Brudd på husordensreglene i Lodalen Borettslag er å betrakte som mislighold.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 8

Husordensregler punkt 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring i Husordensreglene punkt 3:

Dagens tekst:

3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Musikk/TV skal alltid holdes på et akseptabelt lydnivå. Ved selskapielig samvær ved særskilte anledninger må det ikke forekomme sang, dans og høy musikk etter kl. 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl. 01.00 med mindre det er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger. Styret forbeholder seg retten til innskrenkninger med hensyn til bruk av stereoanlegg o.l. dersom dette er påkrevd.

«Støyende oppussingsarbeider må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til mandag morgen kl. 07.00. Tilsvarende gjelder helligdager.»

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider utenom de som er nevnt i dette avsnittet. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk.

Foreslås endret til:

3. Regler om ro og støy

Det skal være nattero i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Det anbefales å varsle naboer dersom man skal ha større selskap, men man må fremdeles vise hensyn.



Støyende aktiviteter må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til mandag morgen kl. 07.00. Støyende aktiviteter skal ikke finne sted på helligdager. Spesielt støyende arbeid er kun tillatt hverdager mellom kl 8.00 og 17.00 og lørdager mellom kl 10.00 og 17.00. Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan kun påbegynnes etter styrets samtykke. Berørte naboer skal informeres om planene i forkant.

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider utenom de som er nevnt i disse avsnittene. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 9

Husordensregler punkt 2, 7, 10 og 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring i Husordensreglene punkt 2, 7, 10 og 12 for å skape en mer ryddig og oversiktlig tekst:

Dagens tekst:

2. Generelle ordensregler

Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres i dertil anviste rom. På grunn av brannsikkerheten skal kjellergangene holdes fri for gjenstander. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets beplantede og asfalterte områder. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til utgang, loft, kjeller, felles boder, fryserom og vaskekjeller skal alltid være låst. Barn må ikke overlates nøkkel til fryseboksanlegget.

7. Hygiene

Kommer det utøy (veggdyr, kakerlakker) i en leilighet, plikter vedkommende leieboer straks å melde dette til styret. Det må ikke legges ut mat til dyr/fugler på borettslagets eiendom, da det trekker til seg skadedyr. Dette gjelder også mating av fugler på balkongene.



10. Andelseier

Blomsterkassene skal være ensartet i form og farge. Enhver må påse at leieboerne i etasjene under ikke sjeneres av vandrypp fra blomsterkassene. Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt. Dette gjelder også parabolantenner. Andelseier plikter å påse at enhver endring av bad/kjøkken/elektriske installasjoner blir forskriftsmessig utført. Andelseier er ansvarlig for evt. følgeskader dersom slike arbeider ikke er forskriftsmessig utført. Dusjing rett på gulvet må ikke forekomme med mindre forskriftsmessig membran er lagt. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dør-telefonlegget.

12. Forskjellige bo råd

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Små barn bør aldri være alene på loftet eller i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slukkes og døren lukkes uten unødig støy.

Ved opphold i rommene vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter vil danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktige luften med tørr luft utenfra. Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens kunne oppstå.

Ved lengre periode med regn kan ytterveggene suge til seg en del fuktighet utenfra, samtidig som fuktig luft tilføres veggene innenfra. Blir ikke veggene tilstrekkelig ut-tørket ved oppvarming vil fukten gi nedsatt isolasjonsevne og etterfølgende kondens.

Sett vinduene helt opp – gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene at det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet hele dagen. En rask utluftning gjennom vinduene om kvelden vil være bra. Husk stormkroken når de åpner vinduet. Ved utlufting om vinteren, må radiatoren under det åpne vinduet holdes stengt.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperatur forhold i huset. Taklukene skal være lukket. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Det er i leieres egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Skru kraner igjen når de forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopning av avløpsrør. Påse at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin plassert i leiligheten. Selv



om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

Foreslås endret til:

3. Bruken av boligen

Andelseier plikter å påse at enhver endring av bad/kjøkken/elektriske installasjoner blir forskriftsmessig utført. Andelseier er ansvarlig for eventuelle. følgeskader dersom slike arbeider ikke er forskriftsmessig utført.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dør-telefonanlegget.

Oppdages det veggdyr, kakerlakker eller lignende i en leilighet, plikter beboer straks å melde om dette til styret. Mat skal ikke legges ut på borettslagets eiendom, da det kan tiltrekke seg skadedyr.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller resting av tøy eller sengeklær. Montering av utendørs antenner er ikke tillatt, dette gjelder også parabolantenner.

Ved opphold i rommene vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter vil danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktige luften med tørr luft utenfra. Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens kunne oppstå.

Ved lengre periode med regn kan ytterveggene suge til seg en del fuktighet utenfra, samtidig som fuktig luft tilføres veggene innenfra. Blir ikke veggene tilstrekkelig uttørket ved oppvarming vil fukten gi nedsatt isolasjonsevne og etterfølgende kondens.

Sett vinduene helt opp – gjerne med gjennomtrekk en kort tid om gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene at det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet hele dagen. En rask utluftning gjennom vinduene om kvelden vil være bra. Ved utluftning om vinteren, må radiatoren under det åpne vinduet holdes stengt. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Det er i eieres egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Andelseier må påse jevnlig rens av sluk for å hindre tette rør. Påse at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende, plassert i leiligheten.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

4. Fellesarealer

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere. Sykler og barnevogner skal plasseres i angitte rom. Fellesdører skal holdes låst. Takluker på loft skal være lukket.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og skal ikke utsettes for hærverk. Hærverk vil bli anmeldt. Ballek er ikke tillatt på borettslagets beplantede og asfalterte områder.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 10

Husordensregler nytt punkt (etter nye punkt 3 og 4)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende tillegg i Husordensreglen for å klargjøre ansvarsområder.

5. Sikkerhet

Andelseiere, beboere og alle andre som ferdes i borettslaget skal opptre slik at ikke andre utsettes for skade eller fare for skade. Dersom man oppdager noe i borettslaget som kan være farlig, skal dette rapporteres til styret så fort som mulig.

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveier er fri for alle typer hindringer og at brannvernutstyr som røykvarsler og brannslukkingsapparat er hensiktsmessig plassert og fungerende. Alle voksne beboere må gjøre seg kjent med borettslagets gjeldende brannverninstruks.

Det er forbudt å bruke kullgrill eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger. Brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.



Styrets innstilling:

Styret stemmer for endringen.

Forslag til vedtak:

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 6 Husordensreglene punkt 5 og 6

Forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring i Husordensreglene punkt 5 og 6.

Dagens tekst:

5. Sjøppel

Sjøppel og avfall må ikke henlegges på borettslagets område. Husholdningssjøppel skal kastes i avfallsdunker som er plassert ved hver oppgang. Pappesker brettes sammen og kastes i egen container for papir.

Borettslaget sin avfallshåndtering er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Det er den enkelte beboer sitt eget ansvar å håndtere avfall som måtte oppstå utenom vanlig husholdningsavfall, for eksempel ved oppussing eller opprydning. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe containere 1-2 ganger i året som kan benyttes av beboere til rydding av kjeller/loft.

6. Flytting

Beboeren som flytter må selv leie container og kaste det de ikke vil ha med seg. Om møbler og diverse blir igjen i borettslagets fellesarealer, vil styret leie container og 2 arbeidere for å kaste og kjøre bort. Faktura vil bli sendt til beboeren i sin nye adresse.

Foreslått endret til:

6. Avfall

Sjøppel og avfall må ikke henses på borettslagets område. Husholdningssjøppel kildesorteres og kastes i avfallsdunker som er plassert ved hver oppgang. Pappesker brettes sammen og kastes i egen container for papir.



Borettslagets avfallshåndtering er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Det er den enkelte beboers eget ansvar å håndtere avfall som måtte oppstå utenom vanlig husholdningsavfall, for eksempel ved oppussing eller opprydding. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe containere 1-2 ganger i året i forbindelse med dugnad som kan benyttes av beboere til mindre opprydding. Beboere som flytter må selv leie container og kaste det de ikke vil ha med seg. Om eiendeler hensettes på borettslagets fellesarealer, vil styret leie vaktmestertjeneste for opprydding og faktura vil belastes beboer som har hensatt eiendeler.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 11

Husordensreglene punkt 11

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring i Husordensreglene punkt 11 grunnet endring fra OBOS i bruk av ord.

Dagens tekst:

11. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Foreslått endret til:

11. Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret etter søknad fra andelseier. Ulovlig bruksoverlating, vil kunne medføre bortfall av andelseiers boret.

Styrets innstilling

Styret stemmer for endringen.



Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene legges inn.

Sak 12

Styrerom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrerommet må stenges for bruk etter brannteknisk rapport fra Firesafe. Styret har ikke lokaler til å gjennomføre beboermøter eller utleie av lokale til andelseiere. Det vil kunne lønne seg økonomisk å ha rom tilgjengelig for møter i borettslaget og styret ønsker derfor å utrede og gjennomføre dette.

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet og kan gjennomføre tiltak for å påse at styrerommet i Arnljot Gellines vei 27 er brannsikkert.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paul Gunnar Smith

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Øyvind Isaksen
- Rune Breck

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Christian Breidlid
- Maria Larsson
- Oda Archer

Vedlegg

1. 167 Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

Sak 14

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:

- Miriam Ward Ådlandsvik

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Maria Larsson
- Thisbe Verner Carlsson

Sak 16

Valg av velforening



Roller og kandidater

Valg av 2 velforening Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som velforening:

- Helga Smari Hanssen
- Maria Larsson



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Miriam Ward Ådlandsvik	Arnljot Gellines Vei 27
Styremedlem	Per Øyvind Isaksen	Arnljot Gellines Vei 27
Varamedlem	Christian Breidlid	Arnljot Gellines Vei 11
Varamedlem	Nora Vaag Karlsson	Terneveien 8 B
Varamedlem	Maria Larsson	Arnljot Gellines Vei 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellines Vei 25

Varadelegert

Paul Gunnar Smith Arnljot Gellines Vei 25

Valgkomiteen

Erlend Hovdkinn From Arnljot Gellines Vei 27
Maria Larsson Arnljot Gellines Vei 17

Velforeningen

Maria Larsson Arnljot Gellines Vei 17
Helga Smari Hansen Arnljot Gellines vei 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lodalen@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har siden generalforsamlingen 2022 hatt elleve styremøter i perioden mai 2022–mars 2023, ukentlig sms/maillkontakt samt et budsjettmøte og et regnskapsmøte i OBOS.

Styret har invitert beboere med på møte om elbillading i borettslaget for å få innspill om dette. Referat er gjort tilgjengelig på Vibbo.

Styret har avholdt to dugnader med påmelding. Det har blitt leid containere og bur til elektrisk avfall i forbindelse med dugnader.

Det har blitt godkjent søknader av nye andelseiere og bruksoverlating av leilighet. Styret har lagt ut informasjon for beboere på vår hjemmeside www.vibbo.no/lodalen. Gjennom året har styret også behandlet og fulgt opp henvendelser fra beboere på Vibbo og e-post. Spørsmål og klager har 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.

Styrets leder og HMS (helse, miljø og sikkerhet)-ansvarlig har gjennomført halvårlige HMS-runder i borettslaget. Styret har lagt ut informasjon om beboeres HMS-ansvar, inkludert el-sjekk i egen leilighet og branninstruks.

Norsk Brannvern gjennomførte årlig kontroll våren 2023. Alle leiligheter har fått tilbud om sjekk av brannslukningsapparat og bytte av batterier i røykvarslerne. Brannslukningsapparater og røykvarslere tilhører borettslaget, og skal IKKE fjernes fra leilighetene eller oppgangene. Borettslaget har i forbindelse med befaring fra Norsk Brannvern AS fått anmerkning på hensetting av private eiendeler (akebrett, skohyller, sykler, barnevogner ol) i oppgangene. Det skal ikke oppbevares eiendeler i oppgangene grunnet fare for blokkering av rømningsvei og manglende fremkommelighet for nødetater.

Styret har avtale med Vaktmester Andersen om vaktmestertjenester og klipping av gress. Styret har fulgt opp rapporter fra vaktmester samt avtale for gressklipping.

Bygårdsservice har avtale med borettslaget om brøyting og strøing på borettslagets område. Styret har fulgt tett opp mangelfull etterlevelse av kontrakt.



Service av maskiner i vaskerom har blitt utbedret og reparert av Jako AS. Styret har etter vedtak på gs 2022 lagt ned vaskeri i blokk 1. Styret er i prosess med å undersøke muligheten for å innføre betalingsløsning.

Borettslaget har avtale med Alliansen Renhold for vask av oppganger. Styret har fulgt opp klager i forbindelse mangelfull vask.

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

Dråpe AS har serviceavtale for borettslagets varmeanlegg. Styret har avtale om direkte kontakt ved melding om feil på anlegg og har lagt ut informasjon om dette på Vibbo.

Gjennom perioden har styret fulgt opp nabovarsler i forbindelse oppføring av blokk Arnliot Gellines vei 29. Styret har benyttet juridisk bistand fra Obos-advokatene, i samarbeid med Nygårdkollen boligaksjeselskap. Styret har inngitt tilsvar på nabovarsel tilknyttet opparbeiding av vei og fortau foran garasjene og borettslagets innkjørsler.

Forslag til vedlikeholdsplan for borettslaget blir brukt som utgangspunkt for vedlikehold. Styret har i 2022 og fortsetter i 2023 med hovedfokus på 2 prosjekter; bærekonstruksjon verandaer og oppfølging av brann teknisk tilstandsvurdering.

Forprosjekt for utbedring av bærekonstruksjonen til verandaene er påbegynt i 2022, og vil fortsette i 2023.

Styret har mottatt brann teknisk tilstandsvurdering fra Firesafe etter befaring januar 2023. Dette dokumentet vil være grunnlag for videre planlegging av prosjekt for å bedre brannsikkerhet.

TRG-elektro har gjennomført sjekk av elektrisk anlegg på fellesområdet og utbedret mangler. Det er installert nye lamper i alle oppgangene, kjellere og på loft. Lampene er av typen LED med beveges sensor.

Garasjelaget ble i 2022 overtatt av Lodalen Borettslag etter vedtak på generalforsamling. Styret har inngått leieavtale med alle leietakere.

Obos krever inn leieinntekter fra utleie av parkering, garasje og ekstra bod på vegne borettslaget. Leien faktureres sammen med husleien månedlig.

Styret har i løpet av våren 2023 vært i kontakt med PBE ettersom det har kommet informasjon om at flere andeler har gjort endringer i bærende konstruksjoner uten at foreligger søknad og ferdigatte st. PBE har bekreftet at det ikke foreligger søknader til dem vedrørende endringer i bærende konstruksjoner. Styret har etter dette lagt ut to poster på Vibbo, fulgt opp andelseiere som ikke har sendt inn egenerklæringsskjema, vært i kontakt med advokat og i dialog med andelseiere som har informert om at de bor i andel hvor det er gjort inngrep i bærende konstruksjon. Styret vil følge opp saken videre.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lodalen Borettslag.

Lån

Lodalen Borettslag har 2 lån i OBOS-banken med flytende rente på 4,4 % pr. 06.02.23 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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lodalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 rettvisende 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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. februar 2023
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-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 860 768	1 489 847	1 860 768	1 958 010
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		737 409	1 029 006	693 200	-508 550
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	29 635	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-639 782	-687 719	-688 000	-578 000
Innsk. øremerk. bankkto		-386	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		97 241	370 922	5 200	-1 086 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 958 010	1 860 768	1 865 968	871 460
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 086 866	2 064 861		
Kortsiktig gjeld		-128 856	-204 093		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 958 010	1 860 768		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 808 286	3 755 100	3 755 000	4 312 000
Andre inntekter	3	163 021	144 217	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 971 307	3 899 317	3 755 000	4 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	0	-29 635	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-120 900	-117 950	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-210 321	-133 171	-60 000	-110 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 400
Drift og vedlikehold	8	-347 561	-143 037	-505 000	-1 630 000
Forsikringer		-200 963	-195 084	-215 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-591 716	-569 098	-585 250	-676 000
Energi/fyring	10	-533 138	-571 295	-400 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 890	-192 465	-200 000	-210 000
Andre driftskostnader	11	-393 788	-428 407	-470 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 792 452	-2 571 692	-2 747 800	-4 200 550
DRIFTSRESULTAT		1 178 855	1 327 625	1 007 200	111 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 861	44	0	0
Finanskostnader	13	-463 307	-298 663	-314 000	-620 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-441 446	-298 619	-314 000	-620 000
ÅRSRESULTAT		737 409	1 029 006	693 200	-508 550
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		618 311	1 029 006		
Til egenkapital Garasjelaget		119 098			



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 242 940	10 242 940
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Aksjer og andeler	16	1 485	1 485
Miljøbankkonto, øremerket		77 576	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 322 003	10 244 428
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 535
Forskuddsbetalte kostnader		226 714	209 054
Driftskonto OBOS-banken		1 839 826	1 834 115
Sparekonto OBOS-banken		20 326	20 157
SUM OMLØPSMIDLER		2 086 866	2 064 861
SUM EIENDELER		12 408 869	12 309 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Egenkapital Garasjelaget	22	119 098	0
Udekket tap	17	-4 636 393	-5 254 704
SUM EGENKAPITAL		-4 510 095	-5 247 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 122 518	16 762 300
Borettsinnskudd	19	590 400	590 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	77 190	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 790 108	17 352 700

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	125 189	198 335
Påløpte renter	3 667	1 746
Annen kortsiktig gjeld	0	4 012
SUM KORTSIKTIG GJELD	128 856	204 093

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**12 408 869 12 309 289**

Pantstillelse	21	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2023

Styret i Lodalen Borettslag

Paul Gunnar Smith /s/

Miriam Ward Ådlandsvik /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.

SKATTETREKKS KONTO

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	23 332
Parkering	20 800
Bod	11 400
Eiendomsskatt	1 056
Garasje	402
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 811 286

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-2 400
Parkering	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 808 286

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	6 000
Utleie ekstra bod	8 300
Overføring fra garasjelaget	57 713
Garasjer	14 976
Nøkler	2 700
Utleie	73 332
SUM ANDRE INNETEKTER	163 021

**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 2021/2022, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 250
OBOS Prosjekt AS	-72 082
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 971
Norconsult, rehab søyler	-54 019
SUM KONSULENTHONORAR	-210 321

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 087
Drift/vedlikehold VVS	-2 100
Drift/vedlikehold elektro	-176 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-849
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 215
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 758
Kostnader dugnader	-1 417
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-347 561

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 059
Vann- og avløpsavgift	-308 577
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-281 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-591 716

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-530 167
Strøm oljefyr el.bereder	-2 971
SUM ENERGI / FYRING	-533 138

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 876
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 866
Driftsmateriell	-15 794
Vaktmestertjenester	-167 793
Renhold ved firmaer	-138 972
Snørydding	-21 000
Andre fremmede tjenester	-1 388
Kontor- og datarekvista	-763
Trykksaker	-638
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-718
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 482
Velferdskostnader	-1 740
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-393 788

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	555
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 168
SUM FINANSINTEKTER	21 861

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-347 075
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 232
SUM FINANSKOSTNADER	-463 307

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten er byggslet.

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	3 601 635
Nedbetalt i år	536 175
	-12 062 190

OBOS-banken

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

Opprinnelig 2019	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	236 065
Nedbetalt i år	103 607
	-4 060 328

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 762 300****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-582200
Opprinnelig 2006	-8 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-590 400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-77 190
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-77 190****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	590 400
Pantelån	16 122 518
TOTALT	16 712 918

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

Bygninger	10 242 940
TOTALT	10 242 940

NOTE: 22**GARASJELAGET**

Innbetalt fra Garasjelaget 04.07.2022	57 713
Inntekter juli - desember	64 508
Strømkostnader	-3 123
Egenkapital 31.12.2022	119 098



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90024816. 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 styret som melder skaden videre til Forsikringsavdelingen Obos. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Kontroll av elektrisk anlegg på fellesområdet og etterfølgende feilretting/utbedring Forprosjekt bærekonstruksjon veranda Brannteknisk rapport Kontroll og oppfølging av bærende konstruksjon i leiligheter	
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. Rehabiliteret alle bunnledninger for kloakk ut til hovedledning.
2010	VVS-vedlikehold / Våtromsrehab.	Alle varmt- og kaldtvanns rør 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	Rehabiliteret 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



0167 Lodalen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås (2 år):

Navn: Paul Gunnar Smith Adresse Arnljot Gellines Vei 25

B. Som styremedlemmer foreslås (2 år):

Navn: Per Øyvind Isaksen Adresse Arnljot Gellines Vei 27
Navn: Rune Breck Adresse Arnljot Gellines Vei 17

Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Miriam Ward Ådlandsvik Adresse Arnljot Gellines Vei 27

C. Som varamedlemmer foreslås (1 år):

1. Navn: Christian Breidlid Adresse Arnljot Gellines Vei 11
2. Navn: Maria Larsson Adresse Arnljot Gellines Vei 17
3. Navn: Oda Archer Adresse Arnljot Gellines Vei 25

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Paul Gunnar Smith Adresse Arnljot Gellines Vei 25

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Miriam Ward Ådlandsvik Adresse Arnljot Gellines Vei 27

E. Som valgkomité foreslås (1 år):

Navn: Maria Larsson Adresse Arnljot Gellines Vei 17
Navn: Thisbe Verner Carlsson Adresse Arnljot Gellines Vei 11

F. Velforeningen (2 år)

Navn: Helga Smari Hanssen Adresse Arnljot Gellines Vei 19
Navn: Maria Larsson Adresse Arnljot Gellines Vei 17

Dato 16/3-2023 | valgkomiteen for Lodalen Borettslag

Maria Larsson



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maria Larsson og Dag Roar Nielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen 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 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

For

Mot

Sak 6 Endring av bruk

Kjellerrommet i AG 15 (tidligere kalt gamle styrerom) benyttes som 3 lagerrom til utleie.

For

Mot

Sak 7 Husordensregler punkt 1

Endring i husordensreglene legges inn.

For

Mot

Sak 8 Husordensregler punkt 3

Endring i husordensreglene legges inn.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Husordensregler punkt 2, 7, 10 og 12

Endring i husordensreglene legges inn.

For

Mot

Sak 10 Husordensregler nytt punkt (etter nye punkt 3 og 4)

Endring i husordensreglene legges inn.

For

Mot

Sak 11 Husordensreglene punkt 11

Endring i husordensreglene legges inn.

For

Mot

Sak 12 Styrerom

Styret utreder mulighet og kan gjennomføre tiltak for å påse at styrerommet i Arnljot Gellines vei 27 er brannsikkert.

For

Mot

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



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Per Øyvind Isaksen

Rune Breck

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Christian Breidlid

Maria Larsson

Oda Archer

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Paul Gunnar Smith

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Miriam Ward Ådlandsvik

Sak 15 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Maria Larsson

Thisbe Verner Carlsson

Sak 16 Valg av velforening

Velforening (kun 2 skal velges)

Helga Smari Hanssen

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.