



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 508 852
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØNNEALLEEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 958 112	11 375 477
Sum inntekter		11 958 112	11 375 477
Kostnader			
Lønnskostnad		308 886	325 402
Annen driftskostnad		6 608 549	9 369 497
Sum kostnader		6 917 435	9 694 899
Driftsresultat		5 040 677	1 680 579
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 279	53 100
Sum finansinntekter		34 279	53 100
Annen finanskostnad		1 339 951	1 603 206
Sum finanskostnader		1 339 951	1 603 206
Netto finans		-1 305 672	-1 550 106
Ordinært resultat før skattekostnad		3 735 005	130 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 735 005	130 473
Årsresultat		3 735 005	130 473
Totalresultat		3 735 005	130 473
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 735 005	130 473
Sum overføringer og disponeringer		3 735 005	130 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 009 757	50 009 757
Sum varige driftsmidler		50 009 757	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 009 757	50 009 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 768	35 239
Andre fordringer		68 750	273 611
Sum fordringer		72 518	308 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 171 693	7 548 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 171 693	7 548 275
Sum omløpsmidler		8 244 212	7 857 125
SUM EIENDELER		58 253 969	57 866 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 264 463	11 999 468
Sum opptjent egenkapital		-8 264 463	-11 999 468
Sum egenkapital		-8 243 763	-11 978 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 844 641	67 275 417
Øvrig langsiktig gjeld		2 394 300	2 394 300
Sum annen langsiktig gjeld		66 238 941	69 669 717
Sum langsiktig gjeld		66 238 941	69 669 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 756	9 954
Leverandørgjeld		246 758	159 702
Annen kortsiktig gjeld		6 277	6 277
Sum kortsiktig gjeld		258 791	175 933
Sum gjeld		66 497 732	69 845 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 253 969	57 866 882

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021



På grunn av coronaviruset er det ikke tillatt med større sammenkomster.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag i år bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.

Generalforsamling gjennomføres derfor ikke som et fysisk møte, men digitalt årsmøte som i fjor.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo onsdag 21. april 2021 kl. 18:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker lørdag 24. april 2021 kl. 18:00. Dette er mao. siste frist for å avgi stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av vibbo.no

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du **ikke** delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte manuelle stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Fyll ut stemmeseddel, riv/klipp den ut og legg den i styrets postkasse innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.





Din manuelle (analoge) stemme avgir du ved å fylle ut stemmeseddelen

*Dette skjema er for deg som **ikke** har mulighet til å avgi stemme digitalt på Vibbo.no*

Siste frist for å levere stemmeseddel er lørdag 24. april 2021 kl. 18:00.

Selskapsnavn: Lønnealleen Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn: _____ Adresse: Sigrid Undsets vei nr. _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen		
2) Valg av protokollvitner og tellekorps: Kate Korseth og Sven Dierkes.		

Årsrapport og årsregnskap (se side 4 – 16)	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
4) Disponering av årets resultat (se side 7 og side 12)		

Fastsettelse av honorar (se budsjett side 12)	For	Mot
5) Styrehonorar kr 290 000		
6) Valgkomiteen (andre honorar) kr 6 000		

For = stemmer for forslagsstillers forslag Mot = styrets innstilling

Innkommne forslag (se side 26 - 30)	For	Mot
7) Forslag A) om endring av vedtektene pkt. 4-2(3)		
8) Forslag B) om å nedsette komite for muligheter takterrasser		
9) Forslag C) om endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2)		
10) Forslag D) om tilrettelegging for helårssykling		
11) Forslag E) om sykkelbod/sykkelgarasjer		
12) Forslag F) om endring av vaskeriene		
13) Forslag G) om fellesvaskeriet		
14) Forslag H) om fasadevask		

Det skal velges 3 – tre – styremedlemmer. De 2 som får flest stemmer velges som styremedlemmer for 2 år. Den som får 3 flest stemmer velges for 1 år.

Valg av tillitsvalgte (se side 31 - 32)	Navn på kandidat	For
15) Styremedlem	Else Mari Minnesjord	
Styremedlem	Marina Skjørberg Nordås	
Styremedlem	Ingrid Jørgensen Sollai	
Styremedlem	Erik ØIness	
16) Delegert til OBOS generalforsamling	Espen Blinge	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Kate Korseth	
17) Valgkomité for 1 år	Kate Korseth	
Valgkomité for 1 år	Liv Stokke Nilsson	

Skjemaet legges i styret postkasse (i hver av blokkene) innen 24. april kl. 18



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lønnealleen Borettslag avholdes
som digitalt årsmøte i perioden 21 – 24. april 2021 kl. 18:00.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret
6. Godtgjørelse til valgkomiteen
7. Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-2(3) om korttidsutleie
8. Forslag om å nedsette en komite for utredning av muligheter takterrasser
9. Forslag om endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2) om valg av varamedlemmer
10. Forslag om tilrettelegging for helårssykling
11. Forslag om sykkelbod/sykelgarasje
12. Forslag om endring av vaskeriene
13. Forslag om fellesvaskeriet
14. Forslag om fasadevask
15. Valg av styremedlemmer
16. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
17. Valg av valgkomité

Oslo, 22.2.2021
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Marina Skjørberg Nordås /s/ Petter Kandre /s/

Else Mari Minnesjord /s/ Julie Røkkum Tvedt /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Lønnealleen borettslag består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850508852, ligger Oslo kommune Alna bydel med adresse Sigrid Undsets Vei 1, 3 og 5. Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m².

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eies alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utenomhusanlegg mv. i det borettslaget man bor. Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en boret, og gir deg som andelseier enerett til å bruke én bolig i borettslaget, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er eller skal brukes til.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges i den grad den gjelder og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Likestilling tilstrebes for å unngå forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Borettslaget har ingen ansatte og det er ikke registrert alvorlige skader eller ulykker i 2020.

Styret kan kontaktes pr. e-post: lonnealleen@styrommet.no

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2020 – 2022
Nestleder	Marina Skjørberg Nordås	Sigrid Undsets Vei 5	2019 – 2021
Styremedlem	Petter Kandre	Sigrid Undsets Vei 5	2020 – 2022
	Else Mari Minnesjord	Sigrid Undsets Vei 5	2019 – 2021
	Julie Røkkum Tvedt	Sigrid Undsets Vei 5	2020 – 2022
Varamedlem	Ingen valgt		
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2020 – 2021
	Liv Stokke Nilsson	Sigrid Undsets Vei 3	2020 – 2021
Delegert OBOS	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2020 – 2021
Vara OBOS	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2020 – 2021

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

Regnskap, forvaltning og revisjon

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

2020 har vært et utfordrende år for mange. Ekstraordinære tider begynner å ta form av en mer ordinær tilværelse selv om det åpenbart oppleves som rimelig spesielt. Spesielt er det at vi også i inneværende år ikke får møte hverandre med et fysisk årsmøte, men at vi er prisgitt de muligheter som ligger i de digitale plattformer.

På grunn av omstendighetene så har de fysiske styremøtene uteblitt til fordel for digitale møter (selv om vi har hatt noen individuelle fysiske møter styremedlemmer imellom).

Etter konstituerende møte i april i fjor har det vært avholdt månedlige styremøter samt et ekstra møte i forbindelse med budsjettet. I tillegg har styrets leder og nestleder hatt mange fortløpende møter gjennom hele perioden. Det kommer inn henvendelser fra beboere nærmest daglig. Raskt estimert så er vi oppe i over 300 henvendelser/saker (med stort og smått). Vi har merket at flere og flere bruker Vibbo for å kontakte styret. Vi oppfordrer alle beboere som kan å benytte denne kanalen og bli bedre kjent med innholdet her.

Årets mest «dramatiske» hendelse var brannen i teknisk rom i SUV 3. Brannen så ut til å ha oppstått i nedre del av elektrokjelen. Her er det kontaktorer og ledningsklemmer. Trolig har det oppstått en varmegang i disse komponentene som følge av løse eller slitte kontaktflater. Dette oppstår gjerne i eldre anlegg, eller der vedlikeholdet har vært utilstrekkelig. Tekniske rom har nærmest vært urørte siden blokkene var nye, og dette er noe vi må ta tak i de nærmeste årene fremover. Samarbeidet med forsikringsselskapet i forbindelse med dette har (så langt) vært upåklagelig.

På grunn av fare for å rase sammen, så måtte vi rive «baldakinen» på taket i SUV 1. Dette arbeidet gikk over noen uker, med et støynivå som var svært slitsomt for beboerne. På sikt vil sannsynligvis de andre «baldakinene» bli revet. Styrets vedlikeholdsplikt strekker seg langt og vi plikter å følge opp selv når dette innebærer merkostnader for beboerne. Andre utfordringer vi må være obs på er at det begynner å bli en del frostspreng på utvendig teglstein. Dette bør utbedres.

Vi må også vurdere ventilasjonsrens. Det er ikke bra for inneklimate for mye skitt i kanalene, da det blant annet blir dårlig avtrekk.

Skal man først skride til verks, så er det ingen grenser for vedlikehold som det burde tas tak i. Budsjettgjennomgangen viser at det er svært lite rom for innsparinger noe sted. Styret vurderer fortløpende avtaler borettslaget har med ulike aktører, noe som innebærer forhandling og reforhandlinger. Ønsker man først som sist å gå klar villfarelsen, så bør en ikke ha noen illusjon om at felleskostnader går ned.

Så lenge situasjonen med Korona er til stede, vil vi i størst mulig grad unngå at vi slipper til samarbeidspartner inn i den enkelte beboers leilighet. Vi hadde en runde med installasjon av individuelle varmtvannsmålere og det var kanskje ikke et sjakktrekk at det ble gjort under de rådende forhold (selv om det gikk greit).

Planer for året som kan innebære behov for tilgang til den enkelte beboer, vil vi altså i størst mulig grad unngå.

Styreleders kommentar: Digitale møter og sosial distansering skaper generelt dårligere dynamikk for styret enn ved muligheten som er når vi møtes direkte. Dette gjelder også møter med beboere all den tid vi skal overholde denne avstanden. Vi trenger å holde åpne styremøter for å møte beboerne på en god måte.

For borettslagets del så grunner jeg mye over borettslagets økonomi og hva vi kan gjøre for å drifte borettslaget på best mulig forsvarlig vis. Vi kommer ikke unna det ansvaret som ligger på styret og den vedlikeholdsplikten som de må overholde. Man kan «synse» om mye, men forpliktelser har i tillegg en juridisk dimensjon man ikke kommer utenom.

I et lengre tidsperspektiv ser jeg for meg at det er flere prosjekter som må iverksettes, nettopp for å ivareta denne vedlikeholdsplikten. Det må undersøkes muligheter for mer effektive løsninger med hensyn til energiforvaltning og dette arbeidet har styret allerede startet opp med.

Til slutt vil jeg takke alle i styret for deres deltakelse i år. Vi er en fin gjeng, hver og en med sine styrker og med visshet om egne begrensninger (også viktig). Vil også takke Petter for sin innsats – han og familien har nå flyttet til nytt sted hvor nye kapitler i livet skal skrives, og han trekker seg dermed ut av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

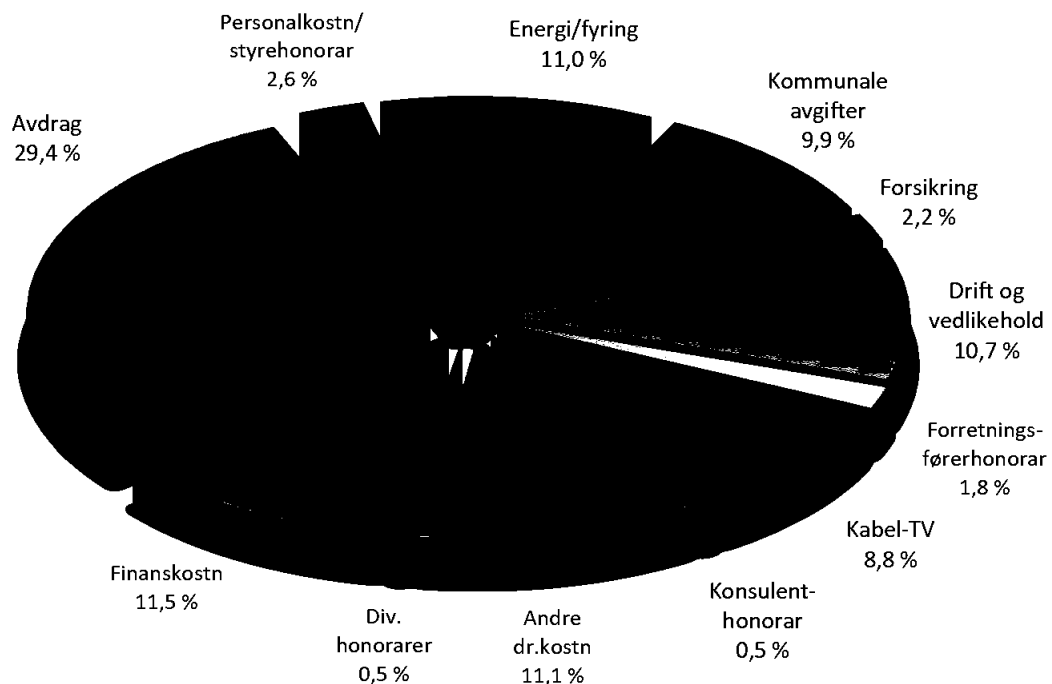
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 958 112 mot budsjettet kr 11 325 000.

Avviket skyldes avregning radiatorvarme for 2019. Andre inntekter gjelder innbetalinger gjennom betalingsløsningen Via OBOS og salg av nøkkelbrikker og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 917 435 mot budsjettet kr 7 881 000.

Avviket skyldes i stor grad posten Energi/fyring hvor lave strømpriser i 2020 er årsaken.



Diagrammet på forrige side viser borettslagets kostnader og avdrag fordelt prosentvis. Diagrammet kan også brukes til å forklare hva felleskostnadene brukes til - f.eks. kan man se at ca. 41 % av totale kostnader i 2020 gikk til betaling av renter og avdrag på lån.

Resultat

Årets resultat på kr 3 735 005 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) i 2020 med kr 3 430 776 føres kun under disponible midler/i balansen og er derfor ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det er ikke nedbetalt på IN-ordningen i løpet av 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 985 421 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering er budsjett for 2021 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold

Det er beregnet ca. kr 750 000 til ordinært vedlikehold i 2021, ca.kr 600 000 til problemer med frostsprengning fasade og resten til oppgradering av fyringsrom over en 5 års periode.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret.

Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. For ytterligere informasjon, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører, har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjett for 2020, da strømprisene har vært historisk lave noe man ikke kan forvente i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 14 % til ca. kr 300 000. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken 1 er et annuitetslån (fasader) med månedlige terminforfall til flytende rente 1,65 % pr. 31.12.2020. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 og er et IN-lån med muligheter for å nedbetale andel av fellesgjeld (forutsatt flytende rente).
- Handelsbanken 2 er et annuitetslån (bad og heiser) med kvartalsvise terminforfall til flytende rente 1,65 % pr. 31.12.2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Renter på driftskonto er 0,0 %, mens renter på sparekonto er 0,2 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Som følge av endrede lønninger og priser, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % til kr 210 130.

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

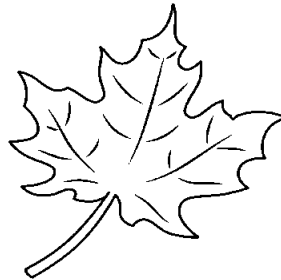
Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene med 3 % fra 1.1.2021.

Avregning radiatorvarme er holdt utenom budsjett i 2021, da det er ukjent i skrivende stund. Til tross for økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lønnealleen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Lønnealleen Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 f.eks. avskrivninger, opp- og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 681 192	3 136 708	7 681 192	7 985 421
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 735 005	130 473	1 839 000	1 884 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	2 618 834	0	0
Salg leiligheter	0	5 190 577	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-3 430 776	-3 328 793	-3 364 000	-3 641 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-102 607	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	35 700	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	304 229	4 544 484	-1 525 000	-1 757 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 985 421	7 681 192	6 156 192	6 228 421

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 244 212	7 857 125
Kortsiktig gjeld	-258 791	-175 933
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 985 421	7 681 192



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 902 896	1 939 876	1 960 000	1 891 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 875 515	9 156 631	9 190 000	9 685 000
Antenneanlegg		174 367	171 469	175 000	180 000
Andre inntekter	3	5 334	4 894	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 958 112	11 272 870	11 325 000	11 761 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 886	-45 402	-50 000	-30 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-290 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 250	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-6 000	-42 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-205 005	-199 810	-205 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-64 052	-41 811	-250 000	-100 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 246 480	-3 223 054	-1 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-262 593	-168 416	-265 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 156 786	-1 051 068	-1 130 000	-1 170 000
Energi/fyring	10	-1 288 102	-2 391 333	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 033 052	-1 013 594	-1 035 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-1 296 079	-1 188 760	-1 200 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 917 435	-9 694 899	-7 881 000	-8 857 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 040 677	1 577 972	3 444 000	2 904 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	102 607	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 040 677	1 680 579	3 444 000	2 904 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 279	53 100	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 339 951	-1 603 206	-1 615 000	-1 030 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 305 672	-1 550 106	-1 605 000	-1 020 000
ÅRSRESULTAT		3 735 005	130 473	1 839 000	1 884 000
Overføringer:					
Til negativ egenkapital		3 735 005	130 473		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
SUM ANLEGGSMIDLER		50 009 757	50 009 757
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	72 519	308 850
Driftskonto OBOS-banken		1 040 019	761 809
Skattetrekkskonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		7 131 324	6 786 116
SUM OMLØPSMIDLER		8 244 212	7 857 125
SUM EIENDELER		58 253 969	57 866 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Negativ egenkapital	16,17	-8 264 463	-11 999 468
SUM EGENKAPITAL		-8 243 763	-11 978 768
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 844 641	67 275 417
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 394 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 238 941	69 669 717
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		246 758	159 702
Påløpte renter		5 756	9 954
Annen kortsiktig gjeld	20	6 277	6 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		258 791	175 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 253 969	57 866 882
Pantstillelse	21	96 178 600	96 178 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.2.2021

Styret i Lønnealleen Borettslag

*Espen Blinge /s/ Marina Skjørberg Nordås /s/ Petter Kandre /s/**Else Mari Minnesjord /s/ Julie Røkkum Tvedt /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i panteobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 147 064
Radiatorvarme	1 174 368
Avregning radiatorvarme	440 083
Parkering	67 800
MC-plass	3 000
Bod	36 000
Forretningslokale	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 924 420
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-21 524
Overført til kapitalkostnader	-1 902 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 880 315
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-3 200
MC-plass	-1 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 875 515

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger (Via OBOS-løsningen)	1 990
Nøkler	3 344
SUM ANDRE INNTEKTER	5 334

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 326
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 886

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020 og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 840, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL (tilleggstjenester/møtedeltakelse)	-21 674
OBOS Prosjekt AS (heiser)	-42 378
SUM KONSULENTHONORAR	-64 052

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 187
Drift/vedlikehold VVS	-42 440
Drift/vedlikehold elektro	-361 978
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 262
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-440 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 384
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 901
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 246 480

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-790 957
Feieavgift	-1 152
Renovasjonsavgift	-364 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 156 786

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-141 739
Strøm el.bereder	-1 062 829
Andre fyringskostnader (pellets)	-83 533
SUM ENERGI / FYRING	-1 288 102

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 151
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 859
Diverse leiekostnader/leasing	-7 769
Driftsmateriell	-2 171
Lyspærer og sikringer	-2 276
Vaktmestertjenester	-803 015
Renhold ved firmaer	-361 730
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-3 053
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 840
Andre kontorkostnader	-1 747
Telefon, annet	-339
Porto	-2 829
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-1 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 296 079

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 768
Andre renteinntekter	92
SUM FINANSINNTEKTER	34 279

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 1	-340 243
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 2	-999 708
SUM FINANSKOSTNADER	-1 339 951

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokf.verdi 1966	11 953 500
Tilgang 2001	37 470 678
SUM BYGNINGER	49 424 178

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.31 m.fl. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	3 769
Utlegg skadesaker	68 750
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 519

NOTE: 16**NEGATIV EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-9 041 127
Egenkapital fra IN tidligere år	1 768 003
Reduksjon EK fra IN	-991 339
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	-8 264 463



Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 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**

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 089 528	
Nedbetalt i år	1 867 925	
		-48 042 548

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 607 053	
Nedbetalt tidligere, IN	1 768 003	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 562 851	
		-15 802 093

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-63 844 641**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-35 700
Opprinnelig 2004	-14 400
Opprinnelig 1966	-2 344 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 394 300**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Beboeraksjon Manglerudtunnellen -6 277

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-6 277**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	63 844 641
Beregnete IN-forpliktelser	776 664
TOTALT	67 015 605

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

Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	50 009 757

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT (A – Å)

Avfall

Borettslaget har kildesortert avfallshåndtering:

- Husholdningsavfall sorteres i spesielle poser som man får utlevert gratis i nærmeste dagligvareforretning. Papiravfall og papp kastes i egne beholdere som befinner seg utenfor hver blokk. Glass og metallemballasje skal kastes ved returpunkt for disse. Nærmeste returpunkt ligger ved Hellerud T-bane og Tveita senter. Annet spesialavfall må beboer selv håndtere/levere på dertil egnede gjenbruksstasjoner.
- Containere for annet større avfall settes ut vår og høst (se oppslag). Dekk og annet spesialavfall skal ikke kastes i disse. Det settes samtidig ut egne containere for elektrisk avfall utenfor en av blokkene.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel i kjellerganger, fellesområder eller utenfor blokkene.

Spesialavfall kan leveres på følgende steder:

Batterier	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Bildekk	Leveres på Haraldrud gjenbruksstasjon og Grønmo gjenbruksstasjon.
Glass	Kastes i beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter (bak senteret)
Lysrør	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Matavfall	Legges i grønn pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakta. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra på Tveita senter
Plastemballasje	Legges i blå pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakta. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra
Restavfall	Legges i vanlig handlepose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakta
Sparepærer	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Tekstil	Legges i Uff/Fretex beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter

Bygningsavfall som treverk, impregnert trevirke, gips, isolasjonsmateriale og metall kan leveres ferdig sortert på Haraldrud gjenbruksstasjon og Grønmo gjenbruksstasjon.

Elektrisk og elektronisk avfall er alt som har gått på strøm eller batterier som f.eks. vaske-maskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, data-utstyr og kabler, kjøleskap og fryser.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet **varsles** uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre branntilløp forsøk å **slukke** brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. **Lukk** dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det særlig viktig at dører til rommet der det brenner, samt korridorskiller og trapperomdører lukkes for å hindre spredning av både ild og røyk.
4. **Evakuer** bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. **Samlingssted:** I hagen på baksiden av bygget

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på felles-områdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk). Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Bruksoverlating

Se «*Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)*»

Container

Containere settes ut vår og høst (se oppslag).

Husk at husholdningsavfall ikke skal kastes i containeren. EI-avfall skal kastes i egen container merket med el-avfall.

Dekk, maling, kjemikalier og husholdningsavfall skal IKKE kastes i containeren.

Se også under «*Avfall*»

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. Andelseier er ansvarlig for at dyr ikke forårsaker skader på borettslagets eiendom.

Hunder må holdes i bånd på fellesområdene innendørs og utendørs. Eier må også plukke opp ekskrementer, og eventuelt vaske/spyle dersom dyret gjør fra seg innendørs eller rundt inngangspartiet utendørs.

Husdyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet eller lastes ned fra <https://vibbo.no/lonnealleen>

Dørselgere

Dørsalg er ikke tillatt i Lønnealleen borettslag. Dersom man ikke kjenner vedkommende som ringer på, anbefaler vi at man ikke åpner døra.

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Døren må være branndør B-30. Det anbefales lyddemping 35db.

Dører må monteres i h.h.t. monteringsanvisning for brann og lyddører.

E-post

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerommet.no

Fargekoder

Balkongvegger: 0502y

Entredør: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

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 22 86 55 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med avtalenummer SP1167973. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkeltes bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- 1) sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.
- 2) prøve å kartlegge årsaken til skaden.
- 3) melde skaden til OBOS Forsikringsavdeling, tlf. 22 86 83 98 / e-post: forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, 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.

Fremleie

Se «Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)».

Fugle/due mating

Det er ikke tillatt å mate fugler på hele Tveita-området, og dette gjelder på og utenfor borettslagets eiendom da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.

Garantert betaling av felleskostnadene

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS på tlf. 22 86 55 00 eller e-post obos@obos.no, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall**. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Individuell avregning varme- og varmtvannsforbruk

Alle leiligheter betaler for eget varme- og varmtvannsforbruk. På hver radiator er det montert en sensor som daglig sender forbruket til en mottaker som er plassert i fellesområdet.

Avregning av varmeforbruk og varmtvann skjer én gang pr. år, og varmeregnskapet er á konto. Termostaten, som man kan justere på radiatoren, måler romtemperaturen og justerer radiatoren for å oppnå riktig temperatur. Forbruket kan derfor justere selv om man har termostaten på samme posisjon. Det anbefales derfor å skru av varmen når man luffer, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren. Det er også individuell beregning på varmtvann med egen måler.

Beboere kan til enhver tid lese av eget forbruk på www.brunata.no
Passord fås ved henvendelse til styret.

Kabel-TV/internett

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester.
Eventuelle spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Kildesortering

Se «Avfall»

Kjellerboder

Hver leilighet har en kjellerbod som følger leiligheten. I tillegg har borettslaget noen ekstra kjellerboder i hver blokk som man kan leie for kr 100,- pr. mnd. Når det er en ekstra kjellerbod ledig vil dette bli kunngjort på oppslagstavla i blokka, og fordeling skjer ved loddtrekning blant de som skriftlig har meldt sin interesse.

Ekstra kjellerbod følger ikke leiligheten ved flytting. Husk å melde fra til styret ved flytting eller når du ikke lenger ønsker å leie ekstra bod.

Lager/oppbevaring

I kjellerbodene skal det aldri oppbevares brannfarlig stoffer/materialer eller mat, se husordensreglene.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på fellesområdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.

Mailadresse/nettsider

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerommet.no
Informasjon om borettslaget finner du på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Nøkler

Nøkler til postkasse og vasketavla skal bestilles ved henvendelse til styret.
Nøkler til fellesområdene bestilles av styret, og sendes til beboer pr. postoppkrav.
Bestillingsskjema finnes i vaskerigangene og på Vibbo.

Omsetning av leiligheter

Det er registrert 25 solgte leiligheter i 2020 (eks. fellesgjeld):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	2 722 000,-	2 950 000,-	13
2 roms	3 173 000,-	3 270 000,-	3
3 roms	3 453 000,-	4 100 000,-	9



Oppussing

Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15:00 til mandag kl. 08:00. Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

Julaften og romjulen sees på som søndager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette. Se også husordensreglene for regler om ro i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser utenfor hver blokk som leies ut etter eventuelle ventelister. Leien er kr 100 pr. mnd for bilplass og kr 50 pr. mnd for MC-parkeringsplass. Eierskiftegebyr til OBOS tilkommer.

Ladestasjon el-bil administreres av Hafslund ladeklar med egen avtale for den enkelte beboer.

Ønsker du parkeringsplass, kontakt parkeringsansvarlig på <https://vibbo.no/lonnealleen>
Oppsigelse av plass må meldes parkeringsansvarlig i god tid før leieforholdet opphører.

P-Service har avtale om å kontrollere borettslagets parkeringsplasser. Alle biler som står på parkeringsplassene, må ha parkeringsoblat. Dette fås ved henvendelse til styret.

Garasjene i Sigrid Undsets vei er et eget sameie (Sameiet Tvetengarasjene) og tilhører ikke Lønnealleen borettslag. Styret svarer ikke på henvendelser vedrørende disse.

Postkasser

Skilt til postkasse skal bestilles på skjema som finnes i vaskerigangen og på Vibbo. Alle postkasser skal være merket med leilighetsnummer og navn. Klistremerker er ikke tillatt på postkassene. Bestill eventuelt «Nei takk til reklame» skilt av styret.

Radiatorvarme

I perioden 1 juni til 31. august skrus radiatorvarmen i borettslaget av. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen den 26.5.2010.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer, samt vinduer. Styret minner om at det ikke er tillatt å sette barnevogner etc. i gangene eller ha matter utenfor inngangsdøren.

Ro

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22:00 og 06:00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.

Se også «Oppussing».

Styrearbeid

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

Styret

Styret i Lønnealleen borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 og kan kontaktes pr. e-post lonnealleen@styrerommet.no eller på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Ved krisesituasjoner (vannlekkasje, strømproblemer etc.) kontakt vaktmester eller håndverkere listet under «*Telefonnummer*».

Større vedlikehold og rehabilitering

1988	Utskifting vinduer
1998 – 2000	Rehabilitering fasader og nye balkonger
1999	Nye vaskemaskiner
1999 – 2000	Utbedring tak og nytt låssystem i inngangsdørene
2000	Utskifting inngangsdører og kjellerdører
2003	Innglassing balkonger, skiftet innendørsbelysning
2003 – 2004	Rehabilitering heiser, malt styrerom, fyrrom, vaskerier og kjellerganger
2004	Nye blomsterkasser ved parkeringsplassene og inngangspartier
2005	Maling korridorer og byttet postkasser
2006	Oppgradert lekeplass, gjerde langs alléen, asfaltert gangveier, kontroll og etterfylling av brannslukkere, samt utdeling av nye røykvarslere
2007	Utegriller
2008	Nye radiatorventiler og målere
2009	Pelletsprosjekt, låssystem, callinganlegg, grillplasser og duesikring
2010	Forblendet pelletstank, lysregulering i ganger, skiftet vannkraner i kjeller
2011	Brannløser i fellesområder
2013	Hoved el-tavler i alle blokker
2014	Oppgradering lekeplass
2015 – 2016	Rehabilitering bad, stigeledninger, samt maling korridorer og fellesarealer
2017	Utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere
2017 – 2019	Utskifting av heiser
2018	Ombygging av 3 stk. lokaler til nye leiligheter

Sykler

I kjelleren er det sykkelbod hvor beboerne kan parkere sine sykler. Kun sykler med sykkeloblat fra Lønnealleen borettslag kan settes her. Sykler som ikke er merket med synlig oblat kan fjernes uten varsel.

Sykelstativet ved inngangen er ikke ment som en lagringsplass, men er kun for de som bruker sykkelen jevnlig, samt besøkende i borettslaget.

Søppel

Se avsnittet «Avfall»



Telefonnummer

Firma/etat	Telefon	E-post
Brann	110	
Politi, akutt	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdservice AS (Vaktmester)	406 75 309	post@bygardsservice.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
Telia (GET)	924 05 050	telia.no
Giftinformasjon	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	22 86 55 00	obos@obos.no
IF Skadeforsikring	02400	
Oslo Kommune	02180	
P-service AS	412 55 384	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feil-melding	23 43 79 00	postmottak@vav.oslo.kommune.no

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 bruker/leier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 55 00 eller e-post: eierskifte@obos.no

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på telefon 406 75 097 / 406 75 309 hverdager mellom 08:00 og 15:30. Vennligst respekter telefontidene.

Vannlekkasje, beredskapsplan:

Styret anbefaler beboerne til å utføre følgende punkter ved vannlekkasje:

1. Finn stoppekrana og steng denne. Din leilighet har stoppekraner på badet (alle leiligheter) og på kjøkkenet (2-roms og 3-roms). Enkelte 3-roms leiligheter har også stoppekraner på toalettet, samt vaskerommet.
2. Hvis lekkasjen oppstår mellom 08:00 og 15:30, ring vaktmester på telefon 406 75 309.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72.
4. Kontakt forsikringselskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

Forsikringselskapet vil melde saken til styret. Senere vil forsikringselskapet ta kontakt med beboeren for befaring. Styret avgjør til slutt ansvarsfordelingen og om forsikringens egenandel skal belastes beboeren.

**Vaskeri**

Det er fellesvaskeri i hver av blokkene og disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriets åpningstider er som følger:

Dag	Vasketider	Tørketider
Mandag – Lørdag	08:00 - 10:00	08:00 - 11:00
	10:00 - 12:00	11:00 - 13:00
	12:00 - 14:00	13:00 - 15:00
	14:00 - 16:00	15:00 - 17:00
Mandag - Fredag	16:00 - 18:00	17:00 - 19:00
	18:00 - 20:00	19:00 - 21:00

På søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

Vibbo - <https://vibbo.no/lonnealleen>

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.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-2(3) om korttidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder «Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes».

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas slik at borettslagsloven følges.

B) Forslag om å nedsette en komité for utredning av muligheter takterrasser

Forslagsstiller: Jisoo Kwon og Petter Kandre, leilighet 401, SUV 5

Våre takterrasser i alle tre blokker er arealer med stor potensiale og fantastisk utsikt, men de står mer eller mindre ubrukte året rundt. Foreslår at styret alternativt en komité får i oppdrag at utrede hvilke muligheter som finnes for en avstemning på generalforsamlingen i 2021.

En idé kan være å bruke arealet som parsellhage med en sosial sone i midten der søylene brukes som ramme for å få arealet in glasset på lik måte som vi gjort med balkongene. Andelseier kan da f.eks. leie en del av parsellhagen der inntektene går til å dekke investeringen i forbindelse med oppgraderingen. En slik oppgradering vil bidra til et bedre samhold i blokkene der naboer blir bedre kjent og ikke minst øke eiendomsverdien som bør være av interesse for alle.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til at frivillige oppretter en komité og utreder nærmere muligheter for parsellhage. Styret kan vurdere å sette av midler til disposisjon når komiteen kan forevise en utredningsplan hvor det må fremkomme kostnader ved prosjektet. Styrets anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

C) Forslag om endring av vedtektene pkt. 8-1 (1) og (2) om valg av varamedlemmer

Forslagsstiller: Fra Kate Korseth, leilighet 509, SUV 3

Pkt. 8-1(1) og (2) om valg av 2 vararemedlemmer til Styret strykes.

Begrunnelse: Det har gjennom de siste 20 år (muligens enda lenger tilbake) ikke vært praksis at varamedlemmer på noe tidspunkt blir involvert i styrets arbeid.

Styret har gjennomført sitt arbeid uten at varamedlemmer blir innkalt til styremøter og de har ikke rykket opp når styremedlemmer har trukket seg i styreperioden.

Å ha med varamedlemmer på innstillinger fungerer således at de i praksis har vært «listefyll» og ikke er nødvendig for styrets arbeid.

Lov om Borettslag har ingen krav til at Borettslag skal velge varamedlemmer til sine styrer.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas og at vedtektene endres.

D) Forslag om tilrettelegging for helårssykling

Forslagsstiller: Eivind Bakken og Janna Karoline Borgen, leilighet 601, SUV 5

Vi foreslår at det legges til rette for at beboerne enklere kan sykle året rundt.

I dag finnes det et felles område i kjelleren, men dette området er smekkefullt av sykler og sykkelstativet som står ute om sommeren står plassert slik at det for mange vil være umulig å få ut sykkelen.

Når det kommer snø har adkomsten til sykkelkjelleren mange ganger blitt fylt med snø av vaktmestertjenesten selv om beboerne selv har måkt vei til sykkelkjelleren.

I fjor vinter stod sykkelstativet ute hele vinteren, men vaktmestertjenesten måtte snø på syklene som stod der og kjørte i enkelte tilfeller borti syklene under snømåking.

Alternativ 1

Bygge en utendørs sykkelgarasje med tak og skikkelig lås slik at syklene kan stå tilgjengelig og trygt. Borettslagets vaktmestertjeneste må dersom det kommer snø sørge for at det ryddes snø bort til sykkelgarasjen slik at døren går greit opp og at det strøs fram til sykkelgarasjen. For å sikre at dette ikke blir et nytt sted for gjenglemte og henslengte sykler kan det innføres en avgift og oblat-ordning for de som ønsker å benytte sykkelgarasjen, dette kan også dekke vedlikehold av sykkelgarasjen.

Sykelstativene gjøres om til helårs sykkelstativer. Vaktmestertjeneste instrueres i at de må utøve et minimum av hensyn og ivaretagelse av adkomsten til de syklene som benytter den utendørs sykkelparkeringen året rundt.

Den nåværende sykkelgarasjen kan gjøres om til flere boder som kan leies ut til beboere som ønsker mer bodplass.

Alternativ 2

At det monteres helårs sykkelstativer utenfor blokkene og at det innføres oblat og avgift for parkering i felles sykkelgarasje. I tillegg instrueres vaktmestertjeneste i at de skal holde veien ned til sykkelgarasjen snøfri og strødd, i tillegg må de utøve et minimum av hensyn og ivaretagelse av adkomsten til de syklene som benytter den utendørs sykkelparkeringen året rundt.

Styrets uttalelse: Styret har forståelse for at sykler bør kunne oppbevares på forsvarlig vis. Slik det er i dag, så finnes det oppstillingsplass for sykler i alle blokker. Primært anser styret at vi i første omgang må rydde opp her tilsvarende hva som ble gjort for noen år tilbake. Da ble alle sykler som ikke hadde oblat, fjernet. Styret oppfordrer derfor beboere som ikke har sykkeloblat å skaffe seg dette (fås ved henvendelse til styret – skjema ligger på <https://vibbo.no/lonnealleen>). Sekundært vil styret vurdere å la sykkelstativet stå ute hele året og se til at det på best mulig måte måkes.

Når det gjelder selve forslaget så foreslår styret at det gis tilslutning til at styret kan utrede dette nærmere slik det fremkommer i forslag E. All den tid det medfører økonomiske forpliktelser for borettslaget, så kan ikke styret anbefale at noen av forslagsalternativene vedtas.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget, men at det ivaretas i forslag E.

E) Forslag om sykkelbod/Sykkelgarasje

Forslagstiller: Erik Kjersem, Leilighet 802, SUV 5

Jeg vil foreslå at borettslaget gjør om tørkebåsene på utsiden av blokkene til sykkelgarasje/sykkelbod likt de som er satt opp på Lohøgda borettslag, da det virker som om tørkebåsene blir lite brukt. På Lohøgda har de satt opp sykkelgarasjer hvor man enkelt kan låse inn syklene på utsiden av blokken som både holder syklene trygge og tørre.

I SUV 5 hvor jeg bor er det lagt opp til en kvasiløsning hvor sykler tas med ned i kjeller og parkeres der. Problemet er at det er så mange sykler at de ligger strødd oppå hverandre. Det finnes også svært få stativer i kjelleren hvor det er mulighet til å låse fast sykkelen sin. Dette fører til at flere tar med sykkelen opp til sin egen leilighet og plasserer den på terrassen i frykt for at de vil bli stjålet. Da jeg tidligere i år har meldt fra om tomme ølbokser og spritflasker i kjeller syns jeg ikke dette virker som en plass hvor det er trygt å sette fra seg kostbare sykler.

Slike sykkelplasser vil gjøre det enklere for beboere å ta sykkelen i bruk med tanke på enkel parkering og vil være positivt for helse og miljø.

Styret uttalelse:

Jamfør innstilling forslag D. Utreder hvordan de har gjort dette i Lohøgda borettslag samt at styret kartlegger muligheten for kommunalt støtte (miljøtiltak).

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes for forslaget.

F) Forslag om endring av vaskeriene

Forslagsstiller: Styret

Ved fjorårets generalforsamling kom det et forslag om å nedskalere vaskeriene med kun 2 vaskemaskiner og en tørketrommel i hvert vaskeri. Dette tenker styret i utgangspunktet kan være hensiktsmessig all den tid man ser på den reelle bruken av vaskeriene, jamfør innkomne resultater fra undersøkelsen.

Styret har gjort en undersøkelse for å kartlegge bruken av vaskeriene. Av 207 mulige respondenter fikk vi 120 svar i svarkategori «bruker du vaskeriet?» ja eller nei (og ikke svart). Vi har også sett på hyppigheten og anslag med hensyn til kostnad av bruken.

Bruk av vaskeriet – andel respondenter og svarkategorier. Dette gir følgende resultat:

- Ja 80 tilsvarende 38,6 % hvis alle hadde besvart
- Nei 40 tilsvarende 19,3 % hvis alle hadde besvart
- Ikke svart, men levert skjema 16 tilsvarende 5,8 % hvis alle hadde besvart
- Ikke svart 71 responderer ikke – tilsvarende 34,3%
- Av 207 mulige svar JA: 80 TILSVARER EN PROSENT PÅ CA 39 %
- NEI/IKKE BESVART: 127 TILSVARER EN PROSENT PÅ CA 61 %
- Totalt antall skjemaer mottatt 136 av 207 mulige: svarprosent: 65,7 %

Bruk av vaskeriet – hyppighet

- 1-2 x/uke 40 k
- Hver 14. dag 18
- Hver 3.-4. uke 9
- Av og til/noen ganger i året 5

Dette viser at de som bruker vaskeriet

- 1-2 ganger i uka fra besvarte respondenter tilsvarende 29,4 %
- hver 14. dag fra besvarte respondenter tilsvarende 13,2 %
- hver 3. -4. uke fra besvarte respondenter tilsvarende 6,6 %
- av og til/noen ganger i året fra besvarte respondenter tilsvarende 3,6 %

Kostnader ved å drifte vaskeriene i 2019 var de samlede vedlikeholds- og reparasjonskostnader på i underkant av 80 000 kroner. Strømkostnadene varierer, men et estimat er at dette ligger på ca. 150 000 kroner. Dette gir en samlet kostnad på rundt 230 000 kroner og da var ikke nødvendigvis 2019 et spesielt ille år. For 2020 har vi ikke tallmateriale. Per i dag så er en tørketrommel i SUV 1 ødelagt og kan ikke repareres slik at anskaffelse av en ny vil påbeløpe seg til ca. 60 000 kroner.

Besvarelsen er selvsagt ikke helt treffsikker. Men tar en utgangspunkt i at en ved hver vask vasker to maskiner med tøy, så kan man dividere antall maskinvasker med kostnaden (estimatet fra 2019). Da vil én maskinvask koste noe i overkant av 54 kroner.

Styrets innstilling: Styret ber om godkjenning til å nedskalere vaskeriene med kun 2 vaskemaskiner og en tørketrommel i hvert vaskeri og at man dermed stemmer for dette forslaget.

G) Forslag om fellesvaskeriet

Forslagsstiller: E. Myhre, leilighet 406, SUV 5

Fellesvaskeriet (med mulighet å tørke tøy ute) er en av de attraktive og viktigste fasilitetene vi har i vårt borettslag. Dette er ikke bare et nødvendig tilbud for dem som har mindre leiligheter, og ikke har vaskemaskin, men er også nødvendig for mange andre beboere. Vårt vaskeri er aktivt i bruk. Fra tidligere innkomne innslag er det blant annet stått, at noen lar nummerbrikken sin stå i tavlen enten de skal bruke vaskeriet eller ikke, og derfor ser det ut at det er flere som bruker vaskeriet. Det kan delvis være sant, men samtidig misvisende. De fleste flytter nummerbrikken til neste dato de ønsker å vaske.

Styrets forslag om å opprettholde vaskeriene er et veldig gledelig forslag. Ved å beholde 2 vaskemaskiner, 1 tørketrommel og sentrifuge pr blokk vil vi tross alt ha vaskerier som fungerer. Å drive et vaskeri blir aldri et overskuddsprosjekt, men har en viktig funksjon i borettslaget. Rent miljømessig er det også bedre at vi beholder vaskeriene, istedenfor at alle beboerne skal investere i nye vaskemaskiner og tørketromler, som vil føre til et økt miljøavtrykk. Borettslaget har løpet av mange år hatt diverse viktige oppgraderinger som har forårsaket en kraftig husleieøkning, da blir det enda viktigere at vi beholder fasiliteter som fellesvaskeriet.

Forslagene er: Reparere lås i vaskeridør (Sigrid Undsets vei 5), investere i nye vaskemaskiner, tørketrommel, og sentrifuge (med samme størrelse), når driftsutgiftene på de gamle maskinene blir for store. Nye maskiner, når driftsutgiftene blir for store på de gamle, vil innebære mindre reparasjoner og mindre utgifter på sikt for borettslaget.

Styrets uttalelse:

Når det gjelder vaskerilås så er den skiftet. Styret tenker ikke at det hensiktsmessig å investere i ny maskinpark nå, men å beholde den parken vi har og gradvis nedskalere, jmfør forslag F.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

H) Forslag om fasadevask

Forslagsstiller: Tatiana Pettersen, leilighet 603, SUV 5

Foreslår at styret bestiller fasadevask. Balkongene er meget tilsmusset.

Styrets uttalelse:

Det iverksettes ikke kostnader ene og alene til dette, uten at det innebærer annet vedlikehold med hensyn til fasader. Det kan aktualiseres uavhengig av dette forslaget. Forslaget forkastes

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Else Mari Minnesjord Adresse: Sigrid Undsets vei 5 (gjenvalg)
Navn: Marina Skjørberg Nordås Adresse: Sigrid Undsets vei 5 (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Julie Røkkum Tvedt Adresse: Sigrid Undsets vei 5
Navn: Petter Kandre Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Petter Kandre flytter og trekker seg fra styret med virkning fra 21.4.2021.

Som styremedlem for 1 år (etter Petter Kandre) foreslås:

Navn: Ingrid Jørgensen Sollai Adresse: Sigrid Undsets vei 5

B) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Espen Blinge Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsets vei 3

C) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsets vei 3
Navn: Liv Stokke Nilsson Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Oslo, 3.3.2021

I valgkomiteen for Lønnealleen borettslag

Liv Stokke Nilsson /s/ Kate Korseth /s/

Presentasjon av kandidatene som er foreslått som styremedlemmer:

Valgkomiteens motivasjon: Valgkomiteen er glad for at styremedlemmene Else-Mari Minnesjord og Marina S. Nordås tar gjenvalg og vil fortsette det styrearbeidet som de er godt i gang med. Gjenvalg vil sikre kontinuitet i styret, noe som er ønskelig.

Det tar tid å etablere et godt fungerende styre og ikke minst i 2020/21 med de utfordringer som covid19 har medført.

Valgkomiteen er også meget fornøyd med at Ingrid Jørgensen Sollai har sagt seg interessert i å tre inn i styret. Hennes erfaring fra tidligere styrearbeid i Lønnealleen borettslag vil være et viktig tilskudd. Ingrid er sivilarkitekt, en bakgrunn som sammen med jobb som byggesaksbehandler vil øke styrets kompetanse i saker som f.eks. rehabilitering.

Else-Mari Minnesjord

Else-Mari Minnesjord er 29 år og opprinnelig fra Tønsberg. Hun har bodd i Oslo siden 2012, og jobber som sykepleier på Diakonhjemmet sykehus samt holder på med en master i klinisk sykepleie. Hun flyttet inn i Lønnealleen borettslag i 2017 og stortrives med det. I nær to år hun sittet i styret og syntes styrearbeidet både er utfordrende, lærerikt og givende. Else-Mari er glad i folk, og setter pris på muligheten til å bli litt bedre kjent med sine naboer i Lønnealleen gjennom styrearbeidet. Else-Mari er pliktoppfyllende, har digital kompetanse og følger opp sine oppgaver med dedikasjon.

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Marina Skjørberg Nordås

Marina Skjørberg Nordås er 35 år og kommer fra opprinnelig fra Skotterud i Hedmark. Hun har med sine mange års erfaring innen hotellbransjen gode kunnskaper innen blant annet heis, allment vedlikehold og drift. Hun jobber nå innen økonomi med budsjett, prognoser og inntekt på topplinje for en hotellkjede og har derfor en evne til å se både detaljer og de store linjer. Marina ble valgt inn i styret i 2019 og ble nestleder i 2020. Hun er ansvarsfull, jobber strukturert og er opptatt av å finne gode løsninger. Hun er opptatt av et godt bomiljø og ivaretagelse av borettslagets ve og vel. Hun er imøtekommende overfor den enkelte beboer og er forståelsesfull, hjelpsom og løsningsorientert.

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Ingrid Sollai Jørgensen

Ingrid Sollai Jørgensen er en voksen dame, sivilarkitekt av yrke, som siden høsten 2002 arbeider i Bærum kommune som byggesaksbehandler/seniorarkitekt. Hun var konstituert bygningssjef i en lengre periode og inn i denne perioden med hjemmekontor, digital møtevirksomhet, smitteverntiltak og inndeling i kohorter. Hun er godt vant med de nye plattformene for kommunikasjon. Ingrid gikk tilbake i ordinær stilling som seniorarkitekt i Bærum kommune fra august 2020. Hun har tidligere vært med i styret i Lønnealleen. Hennes største sak var å ivareta borettslagets interesser i forhold til utbyggingssaken i SU-7. Dette var for å sikre nabolagets interesser i forhold til byggehøyder, mm. Dette var et arbeid vi i ettertid kan si at styret lyktes godt med slik den ble ivaretatt av Ingrid. Hun bidro også aktivt til å få bedret bomiljøet på mange andre områder.

Forslagsstiller: Valgkomiteen

**Erik Ølness**

I henhold til styrets mail 8. mars må benkeforslag til styresammensetningen meldes til styret innen 22. mars. Med dette foreslår jeg Erik Ølness, Sigrid Undsets vei 5, som styremedlem. Begrunnelse: Ølness er utdannet tømrermester og økonom, og har jobbet med bygg og eiendom siden 1976. Han har erfaring med eiendomsforvaltning på alle nivåer. Videre har han bred erfaring med drift og fornyelse av sentralvarmeanlegg. Ølness har sittet to perioder som ansattvalgt styremedlem i Omsorgsbygg Oslo KF, en periode som styremedlem i Tveita borettslag og er i dag styreleder i Sameiet Tvetengarasjene. Jeg mener Ølness, med sin omfattende eiendomsfaglige kompetanse, vil fylle en viktig funksjon.

Forslagsstiller: Gunnvor Båheim, Sigrid Undsets vei 5