



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 265 384	11 930 797
Sum inntekter		14 265 384	11 930 797
Kostnader			
Lønnskostnad		337 736	337 736
Annen driftskostnad		7 699 546	7 540 944
Sum kostnader		8 037 282	7 878 680
Driftsresultat		6 228 102	4 052 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 029	14 571
Sum finansinntekter		68 029	14 571
Annen finanskostnad		1 480 648	998 439
Sum finanskostnader		1 480 648	998 439
Netto finans		-1 412 619	-983 868
Ordinært resultat før skattekostnad		4 815 484	3 068 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 815 484	3 068 249
Årsresultat		4 815 484	3 068 249
Totalresultat		4 815 484	3 068 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 815 484	3 068 249
Sum overføringer og disponeringer		4 815 484	3 068 249



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		50 009 757	50 009 757
Sum varige driftsmidler		50 009 757	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 870	
Sum finansielle anleggsmidler		211 870	0
Sum anleggsmidler		50 221 627	50 009 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 669	258
Andre fordringer		298 620	272 574
Sum fordringer		328 289	272 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 378 416	7 349 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 378 416	7 349 847
Sum omløpsmidler		9 706 704	7 622 679
SUM EIENDELER		59 928 331	57 632 436



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		380 731	5 196 214
Sum opptjent egenkapital		-380 731	-5 196 214
Sum egenkapital		-360 031	-5 175 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 420 136	60 095 163
Øvrig langsiktig gjeld		2 605 065	2 394 300
Sum annen langsiktig gjeld		59 025 201	62 489 463
Sum langsiktig gjeld		59 025 201	62 489 463
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		857 974	5 447
Leverandørgjeld		405 187	299 643
Annen kortsiktig gjeld			13 398
Sum kortsiktig gjeld		1 263 161	318 488
Sum gjeld		60 288 362	62 807 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 928 331	57 632 436



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431630

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 508 852
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØNNEALLEEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 265 384	11 930 797
Sum inntekter		14 265 384	11 930 797
Kostnader			
Lønnskostnad		337 736	337 736
Annen driftskostnad		7 699 546	7 540 944
Sum kostnader		8 037 282	7 878 680
Driftsresultat		6 228 102	4 052 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 029	14 571
Sum finansinntekter		68 029	14 571
Annen finanskostnad		1 480 648	998 439
Sum finanskostnader		1 480 648	998 439
Netto finans		-1 412 619	-983 868
Ordinært resultat før skattekostnad		4 815 484	3 068 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 815 484	3 068 249
Årsresultat		4 815 484	3 068 249
Totalresultat		4 815 484	3 068 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 815 484	3 068 249
Sum overføringer og disponeringer		4 815 484	3 068 249



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN 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		50 009 757	50 009 757
Sum varige driftsmidler		50 009 757	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 870	
Sum finansielle anleggsmidler		211 870	0
Sum anleggsmidler		50 221 627	50 009 757
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 669	258
Andre fordringer		298 620	272 574
Sum fordringer		328 289	272 832
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 378 416	7 349 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 378 416	7 349 847
Sum omløpsmidler		9 706 704	7 622 679
SUM EIENDELER		59 928 331	57 632 436
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	380 731	5 196 214
Sum opptjent egenkapital	-380 731	-5 196 214
Sum egenkapital	-360 031	-5 175 514
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 420 136	60 095 163
Øvrig langsiktig gjeld	2 605 065	2 394 300
Sum annen langsiktig gjeld	59 025 201	62 489 463
Sum langsiktig gjeld	59 025 201	62 489 463
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	857 974	5 447
Leverandørgjeld	405 187	299 643
Annen kortsiktig gjeld		13 398
Sum kortsiktig gjeld	1 263 161	318 488
Sum gjeld	60 288 362	62 807 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 928 331	57 632 436



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN 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

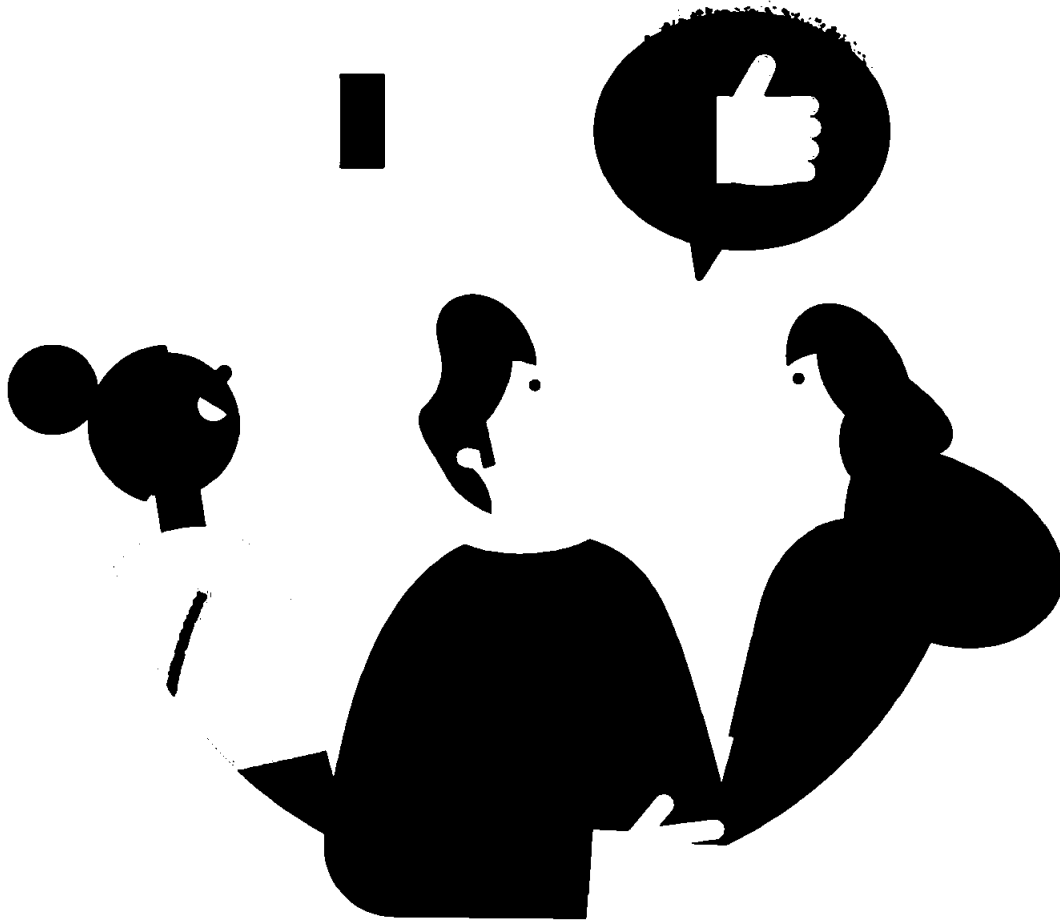
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

0310 Lønnealleen Borettslag





Til andelseierne i Lønnealleen Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 på Tveten Gård.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lønnealleen Borettslag
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 på Tveten Gård.

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av årets resultat
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
9. Forslag A om å rydde i fellesvaskeriet
10. Forslag B om omgjøring av rom til barnevognparkering
11. Forslag C om universell adkomst til fellesvaskeriet
12. Forslag D om IN-ordning
13. Forslag E om venteliste parkeringsplasser
14. Forslag F om retningslinjer for valgkomiteen
15. Forslag G om endring av vedtektene
16. Forslag H om radiatorvarme
17. Forslag I om IN-ordning
18. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (evt. valg av 2 varamedlemmer for 1 år)
19. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
20. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 7.2.2023
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Else Mari Minnesjord /s/ Erik Ølness /s/

Linn Ormevik /s/ Karoline Rese /s/

Protokoll fra generalforsamlingen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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. Borettslaget har ingen ansatte.

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 borett, og gir deg som andelseier enerett til å bruke én bolig i borettslaget, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis skal brukes til.

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	2022 – 2024
Nestleder	Else Mari Minnesjord	Sigrid Undsets Vei 5	2021 – 2023
Styremedlem	Erik Ølness	Sigrid Undsets Vei 5	2022 – 2024
	Karoline Rese	Sigrid Undsets Vei 3	2022 – 2024
	Linn Ormevik	Sigrid Undsets Vei 5	2022 – 2023
Varamedlem	Ingen valgt	–	–
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2022 – 2023
	Liv Stokke Nilsson	Sigrid Undsets Vei 3	2022 – 2023
Delegert OBOS	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2022 – 2023
Vara OBOS	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2022 – 2023

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

Vibbo

Du finner informasjon om Lønnealleen borettslag, din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Forretningsførsel og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS BERETNING FOR 2022

Styret har i 2022 gjennomført 11 styremøter. I all hovedsak er vi tilbake til den «gamle» måten med fysiske møter.

Som dere kanskje husker fra fjorårets årsmøte så hadde vi besøk av Bård Rieber-Mohn som skisserte muligheter for en eventuell utbygging på eiendommen vår. Dette er et langt lerret å bleke og er dessuten satt på vent p.g.a de rådende konjunkturer i markedet.

Årsmøtet i fjor endte også med Linn og Karoline kom inn i styret. Dessverre så ønsker ikke Linn å fortsette og heller ikke Else-Mari, som har sittet fire år i styret. Styret takker dem for innsatsen. Karolines kunnskap som bygningsingeniør kommer godt med og hun og Erik får «kaste ball» blant annet med hensyn til HMS og forhold som omhandler bygningsmassen vår.

Igjen er vi trygge på at valgkomiteen har stått på og sikrer at vi får en velfungerende styresammensetning. Bare så det er sagt; styret blander seg ikke opp i valgkomiteens arbeid, men som «vanlig» beboer i borettslaget kan styremedlemmer komme med forslag til kandidater.

En «Grønn komité» ble opprettet i fjor. Komiteen har siden oppstart utarbeidet forslag til ulike muligheter som kan være aktuelle for uteområdet. Det ble kjøpt inn og plantet i bed og plantekasser både vår og høst og det ble kjøpt inn solsenger med tilhørende bord til blokkene. Forslagene som Grønn komité har utarbeidet i sitt arbeid kan tas frem igjen ved reetablering av terreng etter det er avklart om det må gjøres større utbedringer på fasade, og etter at det er gjort utredninger for arbeid på fyringsanlegg. Siden to av komiteens tre medlemmer nå går ut av komiteen så vil komiteens arbeid avvikles og grønne midler disponeres videre av styret. Beboere kan komme med innspill til hva midlene kan brukes til.

Det ble også foreslått å nedsette en arbeidsgruppe for bomiljø. Her har det har ikke vært så stor interesse, men hvis du er interessert i å bidra inn her så er kontaktperson Kate Korseth i SUV 3.

Styret har også hatt en del åpne styrerom i løpet av året og vi skal bli flinkere til å ha dette mer regelmessig. Normalt legger vi det i forkant av et styremøte. Vi skal legge ut oppslag på Vibbo når det er aktuelt.

Kontrakten med Telia ble også reforhandlet og forlenget i fjor og denne avtalen løper ut mars 2025. Tilbudet innebar at hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske. De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Vi er også inne i en prosess med å reforhandle avtalen med Elaway, altså de som drifter utleie av ladestasjoner. Vi håper på å få til en mye mer gunstig løsning enn den vi har i dag.

Styret har hatt diskusjoner rundt det noe misvisende salgtrikset om at borettslaget har takterrasser. Vi kan vanskelig kalle det takterrasse all den tid det ikke er tilrettelagt for dette.

Som dere har merket så stiger renten, noe som åpenbart berører hver enkelt av oss. Styret vil til enhver tid se an mulighet for bedre renter og samtidig også være obs på gunstigere avtaler med hensyn til strømleverandør. Vi er dessverre prisgitt både økte kostander med hensyn til forsikringer og likeledes de raskt økende kommunale avgiftene.

Som dere sikkert har lagt merket til så har vi noen utfordringer med teglfasadene på blokkene våre. I skrivende stund avventer vi en rapport fra Sweco for å få vite hvilke nødvendige og hensiktsmessige tiltak vi må iverksette.

I 2022 var det det 60 år siden borettslaget ble stiftet. Sentralvarmeanlegget er aldrende, og en betydelig andel er fra tidenes morgen. Estimert levetid for VVS-installasjoner er 40 år. Det er utført løpende vedlikehold og utskifting av komponenter.

Elektrokjelen i SUV 5, var i så dårlig forfatning, at styret valgte å skifte den i stedet for å bruke midler på å reparere. Elektrokjelene vil inngå i en fremtidig energiløsning.



Pelletsanlegget, som ble installert i 2009, er en kompleks konstruksjon med mange bevegelige deler. Det er kostnader med å holde det i drift, men med fjorårets strømpriser har det gitt en gevinst. Det er utført nødvendige reparasjoner og service, og anlegget kan forhåpentligvis benyttes flere år til.

I gangarealene har vi prøvd ut å ha på varme kun ved lengere kuldeperioder. Dette har vist seg å fungere, og vi sparer kostnader.

Energiløsningen med bergvarmepumper etc., har styret måttet sette på vent, da teglfasaden må få 1. prioritet. Det er lite hensiktsmessig å foreta fasadearbeider og brønnboring samtidig.

Strømprisene holdt seg på et høyt nivå gjennom hele 2022, strømstøtte til tross. Borettslaget har totalt mottatt statlig kompensasjon for våre 9 anlegg for 2022 på kr 959 085,19.

Borettslagets ventilasjon er basert på til-luft via ventiler utenfra og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Kanaler og vifter ble rengjort i 2022, og det ble avdekket enkelte ulovlige tilkoblinger av kjøkkenvifter. Matfett i kanaler er en vanlig årsak til selvantent brann.

Uten tilstrekkelig til-luft vil ikke avtrekket fungere optimalt. Avtrekksluften går rett ut, uten noen form for varmegjenvinning. Varmegjenvinning av avtrekksluften vil inngå i en fremtidig energiløsning. De beboere hvis tilkoblinger er ulovlige, vil bli kontaktet med pålegg om på å utbedre tilkoblingen

Vi har mye dialog med beboere, daglig, særlig via Vibbo, men det kommer også eposter, telefoner og personlig oppmøte (åpne styrerom eller på privaten). Det er mange engasjerte mennesker i borettslaget og styret gjør sitt beste med å følge opp. Ikke alltid helt treffsikkert, men vi gjør vårt beste.

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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes økte kapitalkostnader som følge av renteøkning. Videre at a-konto radiatorvarme/varmtvann ble justert og økte for mange leiligheter fra juli 2022. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet, da dette ble fastsatt.

Posten Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert, noe som skyldes nødvendig oppgradering/vedlikehold av fyringsanlegget. Posten Energi/fyring er lavere enn budsjettert. Strømprisene økte kraftig (ca. 60 %) fra 2021 til 2022 i vårt borettslag. Fortsatt usikkerhet omkring strømprisen gjorde at styret økte budsjettet ytterligere fra 2021 til 2022. Strømstøtten har bidratt til at kostnaden gikk vesentlig ned igjen i 2022. Derfor avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt rente. (Renten på lån var 1,45 % sommeren 2021 og 3,95 % ved utgangen av 2022).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 er det 1 andelseier som har innbetalt ekstraordinært på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale dennes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Resultat

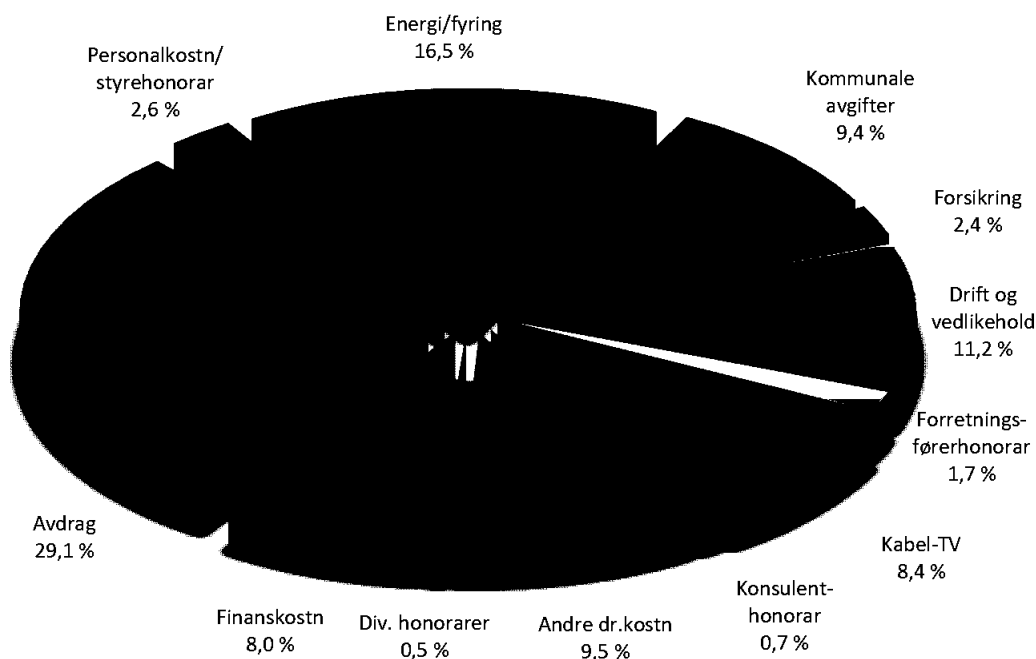
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen. Merk at avdrag (kr 3 542 251 i 2022) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Dette iht. forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser kostnader og avdrag fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk $\frac{1}{6}$ til varmtvann/fyring/strøm i 2022, mens ca. $\frac{2}{6}$ gikk til renter og avdrag på lån.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold. Videre er det satt av kr 5 millioner til utbedring av fasader, men i skrivende stund er kostnader til dette helt uvisst.

Konsulenthonorar

I denne posten er det satt av ca. kr 600 000 til byggeledelse fasadeutbedring, samt ca. kr 250 000 til utredning ny energiløsning (bergvarme og muligens tørrkjøler).

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men strømsøtten videreføres og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor justert budsjettet noe ned i forhold til budsjettet for 2022.

Forsikring

If melder om at prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringselskaper. Dette være seg indeksendringer, endringer i naturskadepremie mm. (Bygningsindeksen for 2023 er 6,8 %).

I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 20 %.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,95 % pr. 31.12.2022. 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 3,89 % pr. 31.12.2022 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret 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 5 % økning av felleskostnadene fra februar 2023.

Avregning radiatorvarme og varmtvann er i skrivende stund ukjent og derfor holdt utenom.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revurdert årsregnskapet for Lønnealleen 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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



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 utisiktede 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 utisiktede 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>.

Hamar, 13. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2022

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 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.		7 304 191	7 985 421	7 304 192	8 443 543
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 815 484	3 068 249	2 777 000	-2 846 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 542 251	-3 647 696	-3 702 000	-3 410 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-132 776	-101 782	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 105	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 139 352	-681 229	-925 000	-6 256 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 443 543	7 304 191	6 379 192	2 187 543

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 706 704	7 622 679
Kortsiktig gjeld	-1 263 161	-318 488
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 443 543	7 304 191



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 931 897	1 867 821	1 874 304	1 912 212
Innkrevde felleskostnader	2	11 998 302	9 777 844	10 107 696	11 341 788
Antenneanlegg		184 258	178 094	185 000	190 000
Andre inntekter	3	18 151	5 256	5 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		14 132 608	11 829 015	12 172 000	13 444 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 736	-41 736	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 800	-9 000	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-215 385	-210 130	-216 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-147 280	-87 510	-300 000	-850 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Større vedlikehold		0	0	0	-5 000 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 876	-1 402 752	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-420 138	-300 103	-420 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 232 963	-1 176 926	-1 210 000	-1 415 000
Energi/fyring	10	-1 726 795	-2 068 761	-2 600 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 092 261	-1 051 453	-1 090 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	11	-1 342 647	-1 192 908	-1 250 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 037 282	-7 878 680	-8 479 000	-14 315 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 095 327	3 950 335	3 693 000	-871 000
Innbetalt andel fellesgjeld		132 776	101 782	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 228 103	4 052 117	3 693 000	-871 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	68 029	14 571	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-1 480 648	-998 439	-941 000	-2 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 412 619	-983 868	-916 000	-1 975 000
ÅRSRESULTAT		4 815 484	3 068 249	2 777 000	-2 846 000
Overføringer:					
Til negativ egenkapital		4 815 484	3 068 249		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Miljøbankkonto, øremerket		211 870	0
SUM ANLEGGSMIDLER		50 221 627	50 009 757
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		292 906	272 574
Andre kortsiktige fordringer	15	35 383	258
Driftskonto OBOS-banken		1 467 763	503 602
Skattetrekkskonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		7 910 303	6 845 895
SUM OMLØPSMIDLER		9 706 704	7 622 679
SUM EIENDELER		59 928 331	57 632 436
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Negativ egenkapital	16,17	-380 731	-5 196 214
SUM EGENKAPITAL		-360 031	-5 175 514
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 420 136	60 095 163
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	210 765	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 025 201	62 489 463
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		405 187	299 643
Påløpte renter		412 062	5 447
Påløpte avdrag		445 912	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 398
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 263 161	318 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 928 331	57 632 436
Pantstillelse	21	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.2.2023

Styret i Lønnealleen Borettslag

*Espen Blinge /s/**Else Mari Minnesjord /s/**Erik Ølness /s/**Linn Ormevik /s/**Karoline Rese /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

FORDRINGER

Kundefordringer/andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap av fordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger.

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 andelseiernes 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. Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pante-obligasjonen 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 810 496
Radiatorvarme	1 604 474
Avregning radiatorvarme	1 470 132
Parkering	68 300
Bod	36 000
Forretningslokale	12 000
MC-plass	3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 901 985
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 912
Overført til kapitalkostnader	-1 931 897
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	12 004 402

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 300
MC-plass	-1 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 998 302

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

OBOS miljøkonto (tatt ut i 2022)	11 157
Vaskerilåser	1 200
Nøkler	5 494
Parkering	100
Skilt	200
SUM ANDRE INNTEKTER	18 151

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-41 736
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 736

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 i sin helhet til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 290 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 113, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Varmeregnskap, OBOS	-73 744
Tilleggstjenester, OBOS	-33 310
Nytt varmeproduksjonsanlegg, Thermoconsult A/S	-40 226
SUM KONSULENTHONORAR	-147 280

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 213
Drift/vedlikehold VVS	-13 907
Drift/vedlikehold elektro	-53 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 511
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 144
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-747 392
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-92 972
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-130 265
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 899
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 469 876

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Kostnader til fyringsanlegget inkluderes i energiregnskapet som fordeles av Brunata på vegne av borettslaget.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-860 742
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-372 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 232 963

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

Elektrisk energi	-214 771
Strøm el.bereder	-970 578
Andre fyringskostnader (pellets)	-541 446
SUM ENERGI / FYRING	-1 726 795

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 400
Container	-130 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 380
Driftsmateriell	-9 203
Lyspærer og sikringer	-2 450
Vaktmestertjenester	-821 605
Renhold ved firmaer	-331 246
Andre fremmede tjenester	-3 009
Kontor- og datarekvisita	-2 647
Trykksaker	-4 326
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 113
Andre kontorkostnader	-1 129
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-3 026
Velferdskostnader	-540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 342 647

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto/miljøkonto i OBOS-banken	1 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 513
Andre renteinntekter	679
SUM FINANSINTEKTER	68 029

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 1	-341 044
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 2	-1 139 604
SUM FINANSKOSTNADER	-1 480 648

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/flere.

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**

Avregningskonto IN	5 714
Kundefordringer	29 669
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 383

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Negativ egenkapital	-1 072 938
Egenkapital fra IN tidligere år	1 869 785
Egenkapital fra IN 2022	132 776
Reduksjon EK fra IN	-1 310 354
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-380 731

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 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**

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,89 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000
Nedbetalt tidligere	7 981 495
Nedbetalt i år	1 951 398
	-44 067 107

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 793 557
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 590 853
Nedbetalt tidligere, IN	1 869 785
Nedbetalt i år, IN	132 776
	-12 353 029

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-56 420 136**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-35 700
Opprinnelig 2004	-14 400
Opprinnelig 1966	-2 344 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 394 300

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning miljøkonto i OBOS-banken	-210 765
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-210 765

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	56 420 136
Påløpte avdrag	445 912
Beregnete IN-forpliktelse	692 207
TOTALT	59 952 555

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

Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	50 009 757

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET (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 fiolett 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. vaskemaskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, datautstyr og kabler, kjøleskap og fryser. Alt leveres ferdig sortert på Haraldrud gjenbruksstasjon.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet **varsles** uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre branttilløp 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 korridorskille 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 fellesområdene, 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 på vårparten (se oppslag/vibbo).

Husk at husholdningsavfall ikke skal kastes i containeren. El-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

Flytting

Ved flytting kan man låne nøkkel til heisen av styret, slik at man kan holde heisdørene åpne all den tid man fyller opp flytteless inn i heisen. Så unngår man at dørene står og slår. Husk å tømme kjellerbod, husk ev. sykkel.

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-/duemating

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 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.

Heiser

Hvis heisen stanser, kontakt umiddelbart styret og informer om i hvilken blokk, liten eller stor heis, ev. hvilken etasje heisen står i.

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 lekeplass-utstyr.

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 å 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 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 per tiden 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 22 solgte leiligheter i 2022 (eks. fellesgjeld):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	3 296 000,-	3 550 000,-	11
2 roms	3 632 000,-	3 750 000,-	3
3 roms	4 117 000,-	4 500 000,-	8

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. Piggings 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 pr tiden kr 100 pr. mnd for bilplass og kr 50 pr. mnd for MC-parkeringsplass. Eierskiftegebyr til OBOS tilkommer.

Ladestasjon el-bil administreres av Elaway 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 registres inn digitalt. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Dette er også viktig hvis du får ny bil med nytt registreringsnummer.**

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@styrerrommet.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	Forblindet pelletstank, lysregulering i ganger, skiftet vannkraner i kjeller
2011	Brannløsløser 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.

Sykkelstativet 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)	969 05 543 406 75 097	post@bygardservice.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
Telia	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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på telefon 969 05 543 / 406 75 097 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 969 05 543 eller 406 75 097.
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

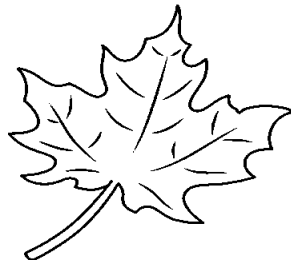
Det er fellesvaskeri i hver av blokkene og disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriets åpningstider er som følger:

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 å rydde i fellesvaskeriet

Forslagsstiller: Francisca Quayson SUV 3, 814

Saksinformasjon:

Kaste maskiner som ikke brukes og erstatte gamle maskiner som ikke fungerer optimalt og som ikke er energieffektive.

Styrets innstilling:

Styret anser ikke at det skal benyttes ressurser på utskifting av fungerende vaskemaskiner. De maskinen som har levd ut sin tid, er blitt erstattet av nyere modeller. Det gjøres fortløpende vurdering med hensyn til kostnader forbundet med vedlikehold og reparasjon av eldre maskiner opp mot kostnaden av å skaffe nye. Styret anbefaler at forslaget forkastes.

B) Forslag om omgjøring av rom til barnevognparkering

Forslagsstiller: Francisca Quayson SUV 3, 814

Saksinformasjon:

Det foreslås at rommet som tilhører vaskeriet der vi har rullemaskin gjøres om til et rom for å parkere barnevogn. Vi får ledig kapasitet i fellesvaskeriet etter nedskalering. Rullemaskinene kan flyttes inn til vaskerommet slik at borettslaget kan omdisponere rommet.

Bakgrunn: Borettslaget har mistet ledig fellesrom etter konvertering av ledig plass på bakkeplan til leiligheter. Noen beboere parkerer deres barnevogner i etasjevestibylene. Etasjevestibylene skal være rømningsveier. De tre romsleilighetene har trange ganger, noe som gjør det lite praktisk å parkere barnevogn inne i leiligheten. Det er viktig å ivareta behovene til barnefamilier i vårt borettslag samt behovet for sikker adkomst og rømningsveier for alle beboere.

Styrets innstilling:

Styret anser ikke at dette er en god løsning. Det er riktig at barnevogner ikke skal parkeres i gangene, men en løsning med å benytte rullerommet er ikke hensiktsmessig. Størrelsen på rullerommet er heller ikke tilfredsstillende og dermed uegnet.

C) Forslag om universell utforming av adkomst til fellesvaskeri

Forslagsstiller: Francisca Quayson SUV 3, 814

Saksinformasjon:

Universell utforming av adkomst til fellesvaskeri, nøkkelfri adkomst og automatiskdøråpning. OBOS har satt av midler som kan bl.a brukes til universellutforming i borettslaget.

Bakgrunn: Vi har per i dag ikke trappefri adkomst til fellesvaskeriet. Inngangsdøra må åpnes med nøkkel og dyttes hardt for å komme inn i vaskeriet. Vi har mange eldre i borettslaget, der noen bruker rullator. Universellutforming vil sørge for trappefri adkomst til vaskeriet for alle brukere. Ved å innføre nøkkelfri åpning og åpning med elektroniskbrikke trenger vi ikke dytte døra. Da vil døra ved postkassene åpnes automatisk. Dette er også praktisk om vi skal ha et barnevognrom i rommet som tilhører vaskeriet.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at styret gis tilslutning å utrede dette - det som omhandler elektronisk tilgang.

D) Forslag om IN-ordning

Forslagsstiller: Francisca Quayson SUV 3, 814

Saksinformasjon:

Undersøke muligheter for bedre renter i andre finansinstitusjoner samt innføre IN ordning på lån (9372.70.02918), det vil si største lånet i fellesgjelden.

Bakgrunn: Fellesgjeldene i borettslaget har ikke fastrenter. Fellesutgiftene vi betaler per måned har steget delvis på grunn av økte renteutgifter. Med en rentesats på 3,89% betalte en 3 roms leilighet avdrag på cirka 890kr og rente på cirka 900kr per desember 2022. Renteutgifter på det lille lånet kommer eventuelt i tillegg. I dag er rentene over 4,1% (nominell rente) som gir høyere renteutgifter.

En beboer har foreslått på Vibbo om å se på muligheten for bedre renter i andre finansinstitusjoner. I tillegg foreslår jeg en innføring av IN-ordning på alle lån i fellesgjelden for å gi andelshavere mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere om ønskelig*. Andelsleiligheter med lavere månedlige utgifter og IN-ordning på fellesgjeld er mer attraktive for kjøpere.

Borettslaget har inngått avtale om IN ordning på det minste lånet (93727001164), men jeg mener det er lite attraktivt å benytte seg av ordningen siden lånet er nedbetalt om 7 år. Det største lånet derimot har vi ikke opprettet IN ordning på selv om løpetiden er lengere og renteutgifter på det er høyere. Etter nærmere undersøkelse og innhentet tall fra OBOS per desember 2022 har jeg funnet ut at det vil koste 197kr per boenhet per år i første året IN-ordning opprettes på lånet og cirka 77kr/per år per boenhet i påfølgende år (dvs ca 7kr pr måned). Dette er ikke en stor økning i utgifter i forhold til det vi ellers betaler i renter per i dag og fleksibiliteten det gir oss.

* For å betale ned på et lån med IN ordning betaler andelseier et gebyr på 5000kr til OBOS. Gebyret betales kun *en* gang. Deretter kan andelseier gjøre flere innbetalinger på minimum 60 000kr per gang *uten ekstra kostnader / gebyr*.

Styrets innstilling:

Det kan opprettes IN-ordning for lån 2 også, det som gjelder lån i forbindelse med badersrenovering og heislån. Fordel kan være frihet for andelseier til å kunne nedbetale ekstraordinært, noe som gir lavere felleskostnader (bortfall av kapitalkostnader), *men ordningen er svært lite brukt og på langt nær populær*.

Ulempen er at lånet er låst mht. løpetid og evt. ekstraordinære nedbetalinger. I tillegg tilkommer det kostnader i forbindelse med opprettelse og vedlikehold: Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 30 000,- I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-.

Det vil altså tilkomme ekstra kostnader per måned for den enkelte beboer, også for de som har allerede har innfridd sin del av det eksisterende IN-lånet. Styret vil til enhver tid være oppmerksom på renteutvikling og fortløpende kartlegge bedre betingelser. Det er opptil generalforsamlingen og avgjøre utfallet av dette forslaget, men styret ser ikke forslaget som hensiktsmessig og anser at det bør forkastes.

E) Forslag om venteliste parkeringsplasser

Forslagsstiller: Francisca Quayson SUV 3, 814

Saksinformasjon:

En elektronisk oversikt/register av ventelisten for parkeringsplasser som er synlig for enten alle beboere eller for de som står på ventelisten. Denne oversikten er nyttig for nye beboere og for de som står på ventelisten.

Styrets innstilling:

Styret kan oppgi til den enkelte beboer som søker oppstillingsplass om hvor vedkommende er plassert på ventelista. Pga. personvern og GDPR så kan ikke dette vises. Forslaget forkastes.

F) Forslag om retningslinjer for valgkomiteen

Forslagsstiller: Kate Korseth SUV, og Liv Nilsson SUV,

Saksinformasjon:

Retningslinjer for valgkomite i Lønnealleen borettslag:

- * Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.
- * Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse via Vibbo og oppslag i fellesarealer.
- * Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.
- * Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.

Styrets innstilling:

Foreslås at dette vedtas, men foreslår at følgende legges til (selv om det skulle vært innlysende):

«Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret».

Hele ordlyden blir da:

- * Valgkomiteens oppgave er å bistå Generalforsamlingen med å velge egnede representanter til tillitsverv.
- * Valgkomiteen skal be beboerne om forslag til kandidater med begrunnelse via Vibbo og oppslag i fellesarealer.
- * Valgkomiteen skal forhøre seg med det enkelte styremedlem om hvordan styrearbeidet har fungert i perioden samt om medlemmer på valg tar gjenvalg. Det er viktig å kartlegge hva slags kompetanse/erfaring styret har behov for i kommende periode.
- * Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i rekrutteringsarbeidet.
- * Valgkomiteen skal tilstrebe å sikre breddekompetanse i styret.

G) Forslag om endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2) om valg av varamedlemmer.

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 som er funksjonsdyktig med denne sammensetningen av medlemmer den har.

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

Styrets innstilling: Vedtektene pkt. 8-1(1) endres og setningen «Det velges inntil to varamedlemmer» fjernes. Vedtektene pkt. 8-1(2) endres og setningen «Varamedlemmer velges for ett år» fjernes.

H) Forslag om radiatorvarme

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Generalforsamlingen 2010 vedtok at radiatorvarmen skulle være på fra 1 september til 1 juni.

Det medfører et betydelig varmetap å ha varmeanlegget i gang. Hvis det kun er et fåtall som bruker radiatorene går det mere varme til spille, enn det som blir forbrukt i leilighetene.

Styret mener faste datoer er lite hensiktsmessig da utetemperaturene varierer fra år til år. Etter en kald vinter og vår, kan det være hensiktsmessig å fyre litt ut i juni, og etter en varm sommer og høst kan bygningene ha lagret såpass med varme at behovet ikke melder seg før ut i september.

Forslag til vedtak:

Radiatorvarmen skal være på i perioden 15. september til 1. juni. Ved unormalt lave utetemperaturer, kan styret beslutte å forlenge sesongen.

I) Forslag om IN-ordning

Forslagsstiller: Kjetil Hegna

Saksinformasjon:

Foreslår at styret undersøker mulighetene og kostnadene for etablering av en IN (individuell nedbetaling)-ordning på fellesgjelden som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av baderommene for noen år siden. I en tid med stigende renter vil en slik ordning medføre at andelseiere kan nedbetale gjelden sin raskere, dersom de har mulighet til det.

PS: Dersom en annen andelseiere har fremmet et tilnærmedesvis likelydende forslag til generalforsamlingen trekker jeg dette forslaget.

Styrets innstilling:

Utfallet av forslag D vil være utslagsgivende.



0310 Lønnealleen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Sigrid Undsets vei

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Lønnealleen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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