



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 930 797	11 958 112
Sum inntekter		11 930 797	11 958 112
Kostnader			
Lønnskostnad		331 736	308 886
Annen driftskostnad		7 546 944	6 608 549
Sum kostnader		7 878 680	6 917 435
Driftsresultat		4 052 117	5 040 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 571	34 279
Sum finansinntekter		14 571	34 279
Annen finanskostnad		998 439	1 339 951
Sum finanskostnader		998 439	1 339 951
Netto finans		-983 868	-1 305 672
Ordinært resultat før skattekostnad		3 068 249	3 735 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 068 249	3 735 005
Årsresultat		3 068 249	3 735 005
Totalresultat		3 068 249	3 735 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 068 249	3 735 005
Sum overføringer og disponeringer		3 068 249	3 735 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		258	3 768
Andre fordringer		272 574	68 750
Sum fordringer		272 832	72 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 349 847	8 171 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 349 847	8 171 693
Sum omløpsmidler		7 622 679	8 244 212
SUM EIENDELER		57 632 436	58 253 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 196 214	8 264 463
Sum opptjent egenkapital		-5 196 214	-8 264 463
Sum egenkapital		-5 175 514	-8 243 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 095 163	63 844 641
Øvrig langsiktig gjeld		2 394 300	2 394 300
Sum annen langsiktig gjeld		62 489 463	66 238 941
Sum langsiktig gjeld		62 489 463	66 238 941
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 447	5 756
Leverandørgjeld		299 643	246 758
Annen kortsiktig gjeld		13 398	6 277
Sum kortsiktig gjeld		318 488	258 791
Sum gjeld		62 807 951	66 497 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 632 436	58 253 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234812

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 930 797	11 958 112
Sum inntekter		11 930 797	11 958 112
Kostnader			
Lønnskostnad		331 736	308 886
Annen driftskostnad		7 546 944	6 608 549
Sum kostnader		7 878 680	6 917 435
Driftsresultat		4 052 117	5 040 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 571	34 279
Sum finansinntekter		14 571	34 279
Annen finanskostnad		998 439	1 339 951
Sum finanskostnader		998 439	1 339 951
Netto finans		-983 868	-1 305 672
Ordinært resultat før skattekostnad		3 068 249	3 735 005
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 068 249	3 735 005
Årsresultat		3 068 249	3 735 005
Totalresultat		3 068 249	3 735 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 068 249	3 735 005
Sum overføringer og disponeringer		3 068 249	3 735 005



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		258	3 768
Andre fordringer		272 574	68 750
Sum fordringer		272 832	72 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 349 847	8 171 693
Sum omløpsmidler		7 622 679	8 244 212
SUM EIENDELER		57 632 436	58 253 969
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	5 196 214	8 264 463
Sum opptjent egenkapital	-5 196 214	-8 264 463
Sum egenkapital	-5 175 514	-8 243 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 095 163	63 844 641
Øvrig langsiktig gjeld	2 394 300	2 394 300
Sum annen langsiktig gjeld	62 489 463	66 238 941
Sum langsiktig gjeld	62 489 463	66 238 941
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 447	5 756
Leverandørgjeld	299 643	246 758
Annen kortsiktig gjeld	13 398	6 277
Sum kortsiktig gjeld	318 488	258 791
Sum gjeld	62 807 951	66 497 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 632 436	58 253 969



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

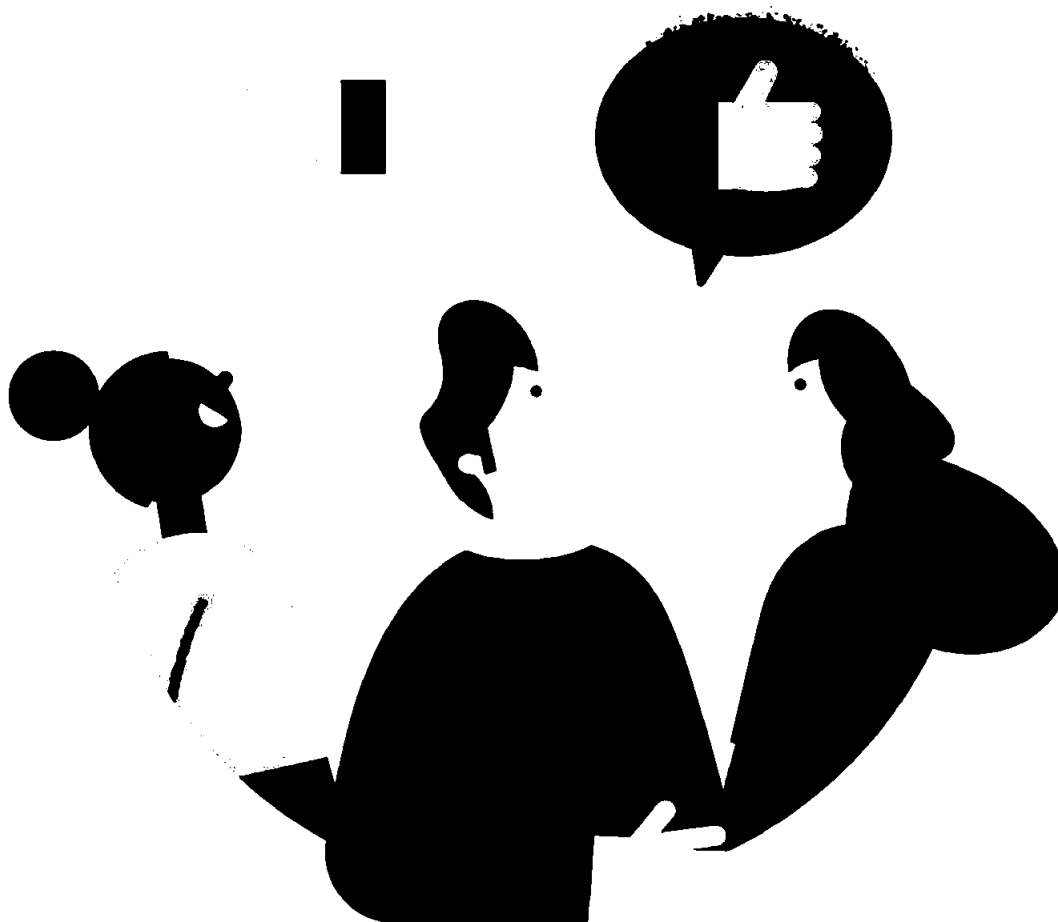
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0310 Lønnealleen Borettslag



Til andelseierne i Lønnealleen Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 25. april 2022 kl. 18:00 på Tveita skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Lønnealleen Borettslag det kommende året.



Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg 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
mandag 25. april 2022 kl. 18:00 i matsalen, Tveita skole.**

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
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 endring av vedtektene (laderett)
10. Forslag B om endring av vedtektene (kommunikasjon)
11. Forslag C om endring av vedtektene (varamedlemmer)
12. Forslag D om endring av vedtektene (valg til OBOS generalforsamling)
13. Forslag E om instruks for valgkomiteen
14. Forslag F om bomiljø og biltrafikk i Lønnealleens nærområde
15. Valg av tillitsvalgte:
 - Valg av styreleder for 2 år
 - Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
16. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
17. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.2.2022
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Marina Skjørberg Nordås /s/ Erik Ølness /s/

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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 har ingen ansatte.

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	Kristins vei 24	2021 – 2023
Styremedlem	Else Mari Minnesjord	Sigrid Undsets Vei 5	2021 – 2023
	Erik Ølness	Sigrid Undsets Vei 5	2021 – 2022
	Julie Røkkum Tvedt	Sigrid Undsets Vei 5	2020 – 2022
Varamedlem	Ingen valgt		
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2021 – 2022
	Liv Stokke Nilsson	Sigrid Undsets Vei 3	2021 – 2022
Delegert OBOS	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2021 – 2022
Vara OBOS	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn.

Forretningsførsel 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 BERETNING FOR 2021

2021 var (nok) et merkelig år. Styret har vært heldigitale gjennom hele året og de månedlige møtene har altså blitt foretatt på den måten. Gjennomføringen av digitalt årsmøte hadde sine fordeler og ulemper. Fordelen var at aldri har det vært så stort «oppmøte,» men ulempen, blant mye annet, er at vi ikke fikk treffe hverandre. Det blir jo ikke like dynamisk som ved fysisk tilstedeværelse.

Styret utredet muligheten for å bygge sykkelboder tilknyttet eksisterende tørkebåser, noe styret fikk tilslutning til av generalforsamlingen. I løpet av høsten ble det gjennomført en opprydding i alle sykkelkjellerne. Alle beboere ble varslet i god tid om at oppryddingen ville finne sted aktuelle datoer, og at sykler som ble stående ville bli fjernet/kastet. Rundt 40 sykler ble stående igjen. Sykler som var i god/relativt god stand ble levert til bruktbutikker, og ødelagte sykler ble kastet. Dette frigjorde en god del plass, og forhåpentligvis vil alle som har behov for det nå ha mulighet til å parkere sin sykkel i kjelleren. Så sett i lys av oppryddingen vi hadde i sykkelkjelleren i november, så måtte vi revurdere dette ved utbygging.

Totalkostnaden ved å sette opp tre utvendige sykkelboder anså styret er så krevende for borettslagets økonomi all den tid så mye annet må prioriteres samt løpende vedlikehold og økende utgifter.

Det har vært en del klager på lukt i leiligheter, noe som i hovedsak skyldes dårlig eller feiltilkoblet ventilering. Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere best mulig for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig.

Vi har hatt en gjennomgang i en del leiligheter allerede.

I løpet av mai 2022 blir det en gjennomgang i hver leilighet for å avdekke feilkoblinger. Den enkelte beboer kan bli pålagt å utbedre/tilbakestille dette. Vi har innhentet tilbud og arbeidet med dette vil bli gjennomført av Ventilasjonsrens as.

Som mange allerede har fått med seg har Sør-Norge aldri sett høyere strømpriser. Vi må alle belage oss på en vesentlig økning i kostnadene for varme og varmtvann. Med stadig økende behov for elektrisk kraft ellers i samfunnet, og stadig økende kapasitet for eksport, er det usikkert om kraftprisen noen gang vil komme ned igjen på det nivået vi har vært vant med.

Sentralvarmeanlegget er, med enkelte unntak, fra tidenes morgen, (1964,) og modent for fornyelse. For å spare energi på kort sikt, har styret fått bedret isolasjonen i varmesentralene og utbedret noe automatikk. Det er utført omfattende service på pellets-kjelen, og det er innført forbedrede driftsrutiner.

For en løsning på lengre sikt, har styret satt i gang utredning av alternativer til dagens varmereproduksjon. I første omgang vil bygningsmassens energibehov bli beregnet, og det vil bli foretatt en utredning av grunnforholdene med hensyn til bergvarme. Grunnens varmekapasitet vil være en vesentlig faktor i lønnsomhetsanalysen. Det kan også være aktuelt å montere solfangere på takene og gjenvinning av varme fra avtrekksventilasjonen. Statens kompensasjonsordning mht. de høye strømprisene har også kommet borettslaget til gode, noe vi ser i de fratrukk som er gjort i fakturaene fra leverandør.

Det har vært viktig for oss å få begrenset antall heisstans og lukkertiden på heisdørene ble derfor justert. Dette har vist seg å være lønnsomt da vi ser en klar forbedring i antall utrykninger fra Thyssen. Dørene på heisene tåler ikke at man holder de igjen/stopper gjenlukkingen. Vi oppfordrer beboere til å bruke sensorfunksjonen eller knappen for å holde igjen så dørene ikke lukkes, fremfor å bruke makt for å holde døren åpen.

Styret har også igangsatt en svært forsiktig utredning med hensyn til utvikling av eienommen, Vi er velsignet med en del større grønne arealer, men så er spørsmålet om det kan være noen fordeler med hensyn til å regulere noe av arealet til flere boliger. Og det er sikkert ulemper også. Og dessuten et svært langt lerret å bleke, slik prosesser tar årevis. Men hvis en slik realisering kan frigjøre kapital som stiller borettslaget i en mer økonomisk velrustet posisjon så er dette noe man bør utrede videre.

Det er mange parter som blir implisert i slike saker, alt fra plan- og etaten, Oslo kommune, skattejurister, utbyggere, økonomer, naboer, beboere osv. osv. – listen er lang. Styret har vært i kontakt med flere aktører, hvorav Bård Rieber-Mohn ved Fager Eiendom som mest tydelig.

Vi tenker at Rieber-Mohn kan fortelle selv:

«Sameiet har en spennende beliggenhet, vi liker stedet med kvaliteter som utsikt, nærhet til friareal, gode solforhold og kort vei til kollektive tilbud og nærsenter. Her er det fint å bo.

Sameiet har nå en mulighet som kan være med å dekke generelle oppgraderinger, reparasjoner og energiltak som kan senke fremtidige strømutfgifter med mer. Samtidig er det viktig å utforme noe som kan være med å heve verdien av alle eksisterende leiligheter og tilpasse det nye til bebyggelsen og naturen. All ny bebyggelse kan være sjenerende for noen. Derfor er det viktig å velge estetiske kvaliteter som inspirerer og en best mulig plassering.

Med bakgrunn som prosjektleder fra et stort eiendomsselskap og initiativtaker til at blant annet Equinor bygget på Fornebu, Scandic Fornebu og Accenture sitt hovedkontor var de første som ble Breeamsertifisert allerede i 2012/2013, har vi et beviselig indre miljøfokus og god innsikt i valget av løsninger. Vi har en lidenskap for fine bygg og velger alltid arkitekter og utforminger som skiller seg ut i en positiv retning, samtidig har vi byggkompetanse for å sikre at økonomien blir god. Dette er en mulighet vi har veldig lyst til å være med på, samtidig som vi tror at vi kan gi merverdi tilbake.»

Grønnkomiteen er i gang med utredning av utearealene i borettslaget. Blant annet ser de på muligheter til å lage hyggelige fellesarealer. Komiteen har blant annet vært på befaring i Manglerud park. I tillegg har de funnet inspirasjon og gode ideer fra hager og terrasser i andre borettslag. De har sett etter muligheter til finansiering, blant annet gjennom søknad om prosjektstøtte til grønne tiltak. De har et selvstendig mandat til å utrede, men til syvende og sist fattes eventuelle avgjørelser i styret (eller til og med til generalforsamlingen).

Styreleders kommentar:

Som del av den mer og mer digitaliserte hverdagen så skjer mye av kontakten med beboere via epost og/eller vibbo. Og så kommer det en hel del sms og telefoner også. Styrets leder, kan uten å overdrive, si at det «skjer» noe hver dag. Spennende og iblant utfordrende. Og alle blir ikke like fornøyde med svar de får, men det får man leve med og tåle.

Vi fikk inn et nytt styremedlem, Erik Ølness, som fikk tatt tak i fyrrommet og utbedringer som var absolutt nødvendige. Avregningen av varmtvann og fyring slo inn kraftig og er en vekker både med hensyn til hvordan blant annet omverdenen påvirker oss, og det er klart at dette med god energiforvaltning vil være viktig både på kort og på lang sikt.

Jeg er også trygg på at valgkomiteen gjør den jobben de er satt til å gjøre på en tilfredsstillende måte. Det er nok tidvis krevende å kunne lande på en innstilling til generalforsamlingen, men med den visshet jeg har om Kates og Livs entusiasme og pågangsmot så er jeg trygg på at de (igjen) vil ha gjort en god jobb.

Styret vil gjerne få takke av nestleder Marina for en fremdragende deltakelse i styrearbeidet. Marina har flyttet fra borettslaget og ser det derfor ikke som naturlig å fortsette videre. Hun har vært en stabiliserende og diplomatisk faktor i styret og imøtekommende ved henvendelser fra beboere. Og hun har vært en god sparringspartner å ha.

Også Julie må vi si farvel til. Hun har vært trofast og pliktoppfyllende, men må nå dessverre prioritere andre ting.

Dette er jo også en del av realiteten, styrer kommer og går og det er vanskelig og utfordrende å få god kontinuitet. Derfor blir kunnskapsoverføringen særdeles viktig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

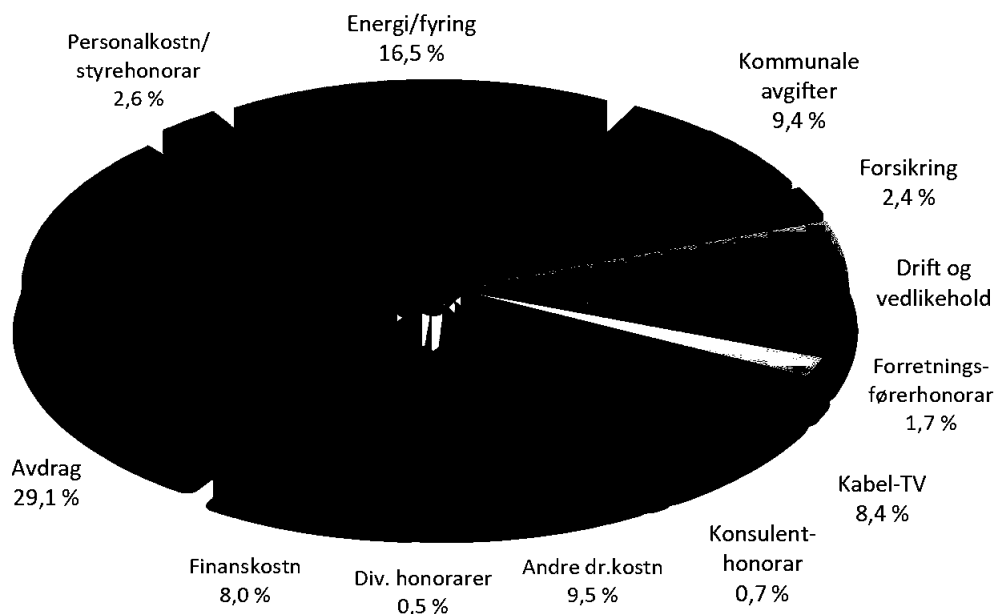
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 829 015 mot budsjettet kr 11 761 000.

Avviket skyldes avregning radiatorvarme som ikke var tatt med i budsjettet, da man ikke vet hva avregningen vil bli før den foreligger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 878 680 mot budsjettet kr 8 857 000.

Avviket skyldes mindre til vedlikehold og energi/fyring enn budsjettet. I førstnevnte post var det satt av ca. kr 600 000 til problemer med frostsprengning fasade, men dette er ikke kommet i gang i 2021.



Diagrammet over viser borettslagets kostnader i 2021 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Renter og avdrag på lån utgjør ca. 40 %, mens strøm, fyring og varmtvann utgjør 16,5 % av borettslagets totale kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 3 068 249 fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at negativ egenkapital (udekket tap) reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 3 647 696 føres kun under disponible midler/i balansen og er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Det er nedbetalt ekstraordinært kr 101 782 på IN-ordningen i løpet av 2021.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 304 191 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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinære vedlikehold, ventilasjonsrens og energiforvaltning i 2022.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret.

Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feie-gebyr er under utarbeidelse og inntil denne foreligger, budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi økt budsjettet for 2022 i forhold til 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 50 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken siste 5 år i Lønnealleen Borettslag.

(Brannen i tavlerom i 2020 kostet forsikringsselskapet kr 1 549 411).

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken 1 er et annuitetslån (fasader) med månedlige terminforfall til flytende rente 1,64 % pr. 31.12.2021. 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 1,7 % pr. 31.12.2021 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Forretningsførerhonorar OBOS

Som følge av endrede lønninger og priser, øker forretningsførerhonoraret med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene med 5 % fra 1.1.2022.

Avregning radiatorvarme er holdt utenom budsjett i 2021, da denne er ukjent i skrivende stund. Til tross for økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lønnealleen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Asleik 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 18. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 985 421	7 681 192	7 985 421	7 304 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 068 249	3 735 005	1 884 000	2 777 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-3 647 696	-3 430 776	-3 641 000	-3 702 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-101 782	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-681 229	304 229	-1 757 000	-925 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 304 191	7 985 421	6 228 421	6 379 192

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 622 679	8 244 212
Kortsiktig gjeld	-318 488	-258 791
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 304 191	7 985 421



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 867 821	1 902 896	1 891 000	1 874 304
Innkrevde felleskostnader	2	9 777 844	9 875 515	9 685 000	10 107 696
Antenneanlegg		178 094	174 368	180 000	185 000
Andre inntekter	3	5 256	5 334	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 829 015	11 958 112	11 761 000	12 172 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 736	-28 886	-30 000	-45 000
Styrehonorar	5	-290 000	-280 000	-290 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 000	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-210 130	-205 005	-210 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-87 510	-64 052	-100 000	-300 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 402 752	-1 246 480	-2 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-300 103	-262 593	-300 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 176 926	-1 156 786	-1 170 000	-1 210 000
Energi/fyring	10	-2 068 761	-1 288 102	-2 400 000	-2 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 051 453	-1 033 052	-1 050 000	-1 090 000
Andre driftskostnader	11	-1 192 908	-1 296 079	-1 250 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 878 680	-6 917 435	-8 857 000	-8 479 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 950 335	5 040 677	2 904 000	3 693 000
Innbetalt andel fellesgjeld		101 782	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 052 117	5 040 677	2 904 000	3 693 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 571	34 279	10 000	25 000
Finanskostnader	13	-998 439	-1 339 951	-1 030 000	-941 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-983 868	-1 305 672	-1 020 000	-916 000
ÅRSRESULTAT		3 068 249	3 735 005	1 884 000	2 777 000
Overføringer:					
Til negativ egenkapital		3 068 249	3 735 005		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
SUM ANLEGGSMIDLER		50 009 757	50 009 757
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		258	3 769
Forskuddsbetalte kostnader		272 574	68 750
Driftskonto OBOS-banken		503 602	1 040 019
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		6 845 895	7 131 324
SUM OMLØPSMIDLER		7 622 679	8 244 212
SUM EIENDELER		57 632 436	58 253 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Negativ egenkapital	15,16	-5 196 214	-8 264 463
SUM EGENKAPITAL		-5 175 514	-8 243 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 095 163	63 844 641
Borettsinnskudd	18	2 394 300	2 394 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 489 463	66 238 941
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		299 643	246 758
Påløpte renter		5 447	5 756
Annen kortsiktig gjeld	19	13 398	6 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		318 488	258 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 632 436	58 253 969
Pantstillelse	20	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.2.2022
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Marina Skjørberg Nordås /s/ Erik Ølness /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 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 (IN)

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen som 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. 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 391 468
A-konto radiatorvarme	1 182 348
Avregning radiatorvarme for 2020	88 528
Parkering	68 500
Bod	36 000
Forretningslokale	12 000
MC-plass	3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 881 219
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 398
Overført til kapitalkostnader	-1 867 821
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 781 844

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 200
MC-plass	-1 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 777 844

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

Nøkler	5 256
SUM ANDRE INNTEKTER	5 256

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 til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 844, 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**

Tilleggstjenester, OBOS	-24 399
OBOS Prosjekt AS	-25 350
Andre konsulenthonorarer	-37 761
SUM KONSULENTHONORAR	-87 510

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-305 576
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-305 576
Drift/vedlikehold bygninger	-94 785
Drift/vedlikehold VVS	-12 101
Drift/vedlikehold elektro	-11 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 890
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 098
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-709 447
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 496
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 796
Drift/vedlikehold søppelianlegg	-19 313
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 402 752

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-808 389
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-368 324
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 176 926

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

Elektrisk energi	-206 181
Strøm el.bereder	-1 335 400
Andre fyringskostnader (pellets)	-527 180
SUM ENERGI / FYRING	-2 068 761

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-54 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 750
Driftsmateriell	-3 521
Lyspærer og sikringer	-164
Vaktmestertjenester	-799 845
Renhold ved firmaer	-296 608
Kontor- og datarekvisita	-1 427
Trykksaker	-4 736
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 844
Andre kontorkostnader	-1 270
Porto	-2 944
Bank- og kortgebyr	-2 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 192 908

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 571
SUM FINANSINNTEKTER	14 571

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 1	-244 168
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 2	-754 271
SUM FINANSKOSTNADER	-998 439

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**ANNEN EGENKAPITAL**

Negativ egenkapital	-5 929 979
Egenkapital fra IN tidligere år	1 768 003
Egenkapital fra IN 2021	101 782
Reduksjon EK fra IN	-1 136 020
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	-5 196 214

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: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,64 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 957 452	
Nedbetalt i år	2 024 043	
		-46 018 505

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 169 904	
Nedbetalt tidligere IN	1 768 003	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 623 653	
Nedbetalt i år, IN	101 782	
		-14 076 658

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-60 095 163****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 394 300****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Avregningskonto IN **-13 398****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-13 398****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	60 095 163
Beregnete IN-forpliktelser	733 765
TOTALT	63 223 228

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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. 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. 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 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 lekeplass-utstyr. 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 15 solgte leiligheter i 2021 (eks. fellesgjeld):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	2 969 000,-	3 250 000,-	9
2 roms	3 510 000,-	3 620 000,-	2
3 roms	3 965 000,-	4 500 000,-	4



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 Fortum 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 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@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)	403 29 780 406 75 105	post@bygardservice.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. 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 403 29 780 / 406 75 105 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 403 29 780 eller 406 75 105.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72.
4. Kontakt forsikringsselskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

Forsikringsselskapet vil melde saken til styret. Senere vil forsikringsselskapet 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 (laderett)

Forslagsstiller: Styret

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Styrets kommentar: Loven må inn i borettslagets vedtekter. Det kommer en ikke utenom. Borettslaget har lagt til rette for at en kan benytte seg av det anlegget som eksisterer allerede. Bestemmelsen gir deg ikke noen rett til å få en parkeringsplass, dersom du ikke har noen rett til parkering i dag. I tillegg var borettslaget høringsinstans da kommunen ønsket å legge til rette for 16 ladestasjoner i Sigrid Undsets vei og slik sett vært delaktig for lokal tilrettelegging.

Styrets innstilling: Godkjennes og tas inn som nytt punkt 4-4 i vedtektene

B) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Forslagsstiller: Styret

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6 om kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

Følgende endring av vedtektene forslås:

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styrets innstilling: Godkjennes og tas inn som nytt punkt 1-3 i vedtektene



C) Forslag om endring av vedtektene (varamedlemmer)

Forslagsstiller: Styret

Det er utfordrende nok å få kandidater til det ordinære styrearbeidet og dermed enda vanskeligere å få inn vararepresentasjon. Styret er beslutningsdyktige med inntil 3 medlemmer, men har alltid være sammensatt av 5 medlemmer. Dermed vil det være ekstraordinære omstendigheter som vil gjøre styret beslutningsudyktige.

Derfor anser vi at endring av teksten fra "Det velges også to varamedlemmer" til "Det velges inntil to varamedlemmer" er holdbart og samtidig ivaretar det interesseforholdet rundt vararepresentasjon. Vedtektene punkt 8-1(1) foreslås endret:

Eksisterende tekst:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre styremedlemmer, men ikke mer enn totalt fire styremedlemmer pluss styreleder. Det velges også to varamedlemmer.

Foreslås endret til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre styremedlemmer, men ikke mer enn totalt fire styremedlemmer pluss styreleder. Det velges inntil to varamedlemmer.

Styrets innstilling: Vedtektene punkt 8-1(1) endres

D) Forslag om endring av vedtektene (valg til OBOS generalforsamling)

Forslagsstiller: OBOS

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.

Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8.

Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling: Godkjennes og legges til vedtektene punkt 9-4

E) Forslag om instruks for valgkomiteen

Forslagsstiller: Styret

Da det tidligere ikke har vært utarbeidet en instruks som tydeliggjør valgkomiteen mandat og ansvarsområde foreslår styret at følgende instruks godkjennes. Dette er ikke noe som skal inn i vedtektene, men er ment som et verktøy for valgkomiteen.

Lønnealleen Borettslag Instruks for valgkomiteen

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av maks tre medlemmer, minimum to medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Lønnealleen Borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til sammensetningen av styret for best å ivareta beboernes interesser og bomiljøet.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle medlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
14. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Instruks tas til godkjenning i generalforsamlingen

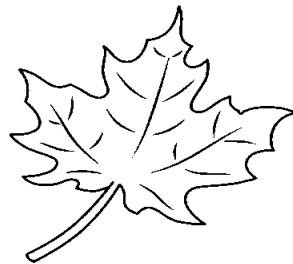
F) Forslag om bomiljø og biltrafikk i Lønnealleens nærområde

Forslagsstiller: Kate Korseth (L.509)

Lønnealleen borettslag setter ned en arbeidsgruppe bestående av 1 repr fra Styret og 3 beboere. Gruppen skal gjennom kontakt med bydelens politikere og Alna bydelsadministrasjon jobbe for å sette fokus på de trafikale utfordringer som omgir oss, kartlegge konsekvenser og gjennom det se på mulige løsninger/forbedringer.

Bakgrunn: Lønnealleen borettslag har i mange år hatt bilkjøring i vårt bomiljø som medfører støy, farlige situasjoner for barn og gående/syklende samt at dette innebærer reduksjon av trivsel og sikkerhet. Det er daglig kjøring hele uken til og fra Tveten gård, en trafikk som i senere år har økt betydelig. Vi ser også daglig ulovlig kjøring på gangveien til og fra barnehagen. Barnehagekjøringen innebærer også parkering på veien og plenen mellom nr 1 og 3, samt ulovlig parkering på våre områder foran nr. 3 og 5.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til generalforsamling





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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