



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 07.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 850508852

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 488 934	14 264 462
Sum inntekter		14 488 934	14 264 462
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	350 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	
Annen driftskostnad		8 881 562	8 304 755
Sum kostnader		9 255 762	8 655 042
Driftsresultat		5 233 172	5 609 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 210	224 275
Sum finansinntekter		254 210	224 275
Annen finanskostnad		2 977 939	2 630 054
Sum finanskostnader		2 977 939	2 630 054
Netto finans		-2 723 729	-2 405 779
Resultat før skattekostnad		2 509 442	3 203 641
Årsresultat		2 509 442	3 203 641
Totalresultat		2 509 442	3 203 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 509 442	3 203 641
Sum overføringer og disponeringer		2 509 442	3 203 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 009 757	50 009 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 600	
Sum varige driftsmidler		50 137 357	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		332 157	297 680
Sum finansielle anleggsmidler		332 157	297 680
Sum anleggsmidler		50 469 514	50 307 437
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 179	24 598
Andre fordringer		334 665	362 999
Sum fordringer		343 844	387 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 916 198	8 579 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 916 198	8 579 193
Sum omløpsmidler		4 260 042	8 966 791
SUM EIENDELER		54 729 556	59 274 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 332 352	2 822 910
Sum opptjent egenkapital		5 332 352	2 822 910
Sum egenkapital		5 353 052	2 843 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 137 627	53 305 011
Øvrig langsiktig gjeld		2 708 560	2 684 680
Sum annen langsiktig gjeld		48 846 187	55 989 691
Sum langsiktig gjeld		48 846 187	55 989 691
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 497	16 509
Leverandørgjeld		515 820	424 417
Sum kortsiktig gjeld		530 317	440 926
Sum gjeld		49 376 504	56 430 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 729 556	59 274 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376502

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 06.05.2025



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 488 934	14 264 462
Sum inntekter		14 488 934	14 264 462
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	350 287
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	
Annen driftskostnad		8 881 562	8 304 755
Sum kostnader		9 255 762	8 655 042
Driftsresultat		5 233 172	5 609 420
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		254 210	224 275
Sum finansinntekter		254 210	224 275
Annen finanskostnad		2 977 939	2 630 054
Sum finanskostnader		2 977 939	2 630 054
Netto finans		-2 723 729	-2 405 779
Resultat før skattekostnad		2 509 442	3 203 641
Årsresultat		2 509 442	3 203 641
Totalresultat		2 509 442	3 203 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 509 442	3 203 641
Sum overføringer og disponeringer		2 509 442	3 203 641



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 009 757	50 009 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		127 600	
Sum varige driftsmidler		50 137 357	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		332 157	297 680
Sum finansielle anleggsmidler		332 157	297 680
Sum anleggsmidler		50 469 514	50 307 437
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 179	24 598
Andre fordringer		334 665	362 999
Sum fordringer		343 844	387 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 916 198	8 579 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 916 198	8 579 193
Sum omløpsmidler		4 260 042	8 966 791
SUM EIENDELER		54 729 556	59 274 228

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	20 700	20 700
Sum innskutt egenkapital	20 700	20 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 332 352	2 822 910
Sum opptjent egenkapital	5 332 352	2 822 910
Sum egenkapital	5 353 052	2 843 610
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 137 627	53 305 011
Øvrig langsiktig gjeld	2 708 560	2 684 680
Sum annen langsiktig gjeld	48 846 187	55 989 691
Sum langsiktig gjeld	48 846 187	55 989 691
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 497	16 509
Leverandørgjeld	515 820	424 417
Sum kortsiktig gjeld	530 317	440 926
Sum gjeld	49 376 504	56 430 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 729 556	59 274 228



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 2025

Innkalling

S.nr. 310

LØNNEALLEEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LØNNEALLEEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 22:00 og lukker 3. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/310>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Nytt av året er at vi gjennomfører digitalt årsmøte (som under koronapandemien). Erfaringen er at deltakelsen blir høyere, da man får med seg hjemmesittere og de som er opptatt dagen det er generalforsamling.

Selve avstemningen skjer på Vibbo, men vi gjennomfører et beboermøte slik at man har mulighet til å stille spørsmål til det som står i innkallingen.

Beboermøte avholdes mandag 31. mars 2025 hvor vi går gjennom årsrapport, regnskap og inntømme forslag.

Sted: Godlia Velhus (kino), Damfaret 25

Tidspunkt: Kl. 18:00

De som ikke har anledning til å stemme via Vibbo, kan bruke manuell stemmeseddel. Denne finner du bakerst i innkallingen.

Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse (i hver blokk i inngangspartiet) innen fristen 3. april kl. 22:00.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)
8. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)
9. Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)
10. Innføring av betalingsløsning i vaskeriene
11. Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.
12. Åpne styremøter
13. Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag
14. Utbedring av uteareal og grillplass
15. Endring av husordensreglene punkt 2
16. Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4
17. Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
18. Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber
19. Valg av tillitsvalgte
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
21. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LØNNEALLEEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Daniel Nesje og Sven Dierkes velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets honorar har vært svakt økende de siste årene. Det vises til styrets årsberetning der det dokumenteres at styret har jobbet med mange viktige saker og som har krevd stor innsats fra styret. Styret har et stort og personlig ansvar for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og dette gjøres på deres fritid.

Det er videre planlagt med viktige og ressurskrevende saker i 2025 som fasadeutbedring, utredning av drenering for alle blokkene, internvarmesystem mellom blokkene, takene må utbedres/vedlikeholdes basert på kartleggingen utført i 2024, utredning og beslutninger om energiltak, som en følge av energikartleggingen gjennomført i 2024, og andre saker som generalforsamlingen eventuelt beslutter i år.

For å gjøre dette på en forsvarlig og korrekt måte kreves det ytterligere tid og ressurser fra styret, samt det meransvaret som pålegges de i styret.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen øker styrets honorar for det arbeidet som gjøres for borettslaget beste og meransvaret de større sakene gir.

Forslag til vedtak

Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.

Forslag til vedtak
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

Sak 7

Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styrets innstilling

Det er forbud mot å koble elektriske vifter til fellesanlegget i borettslag da dette kan forårsake spredning av brann, røyk og/eller andre forhold hos andre andelseiere. Det er derfor nødvendig med en presisering av vedtektene for å hindre at dette kan misforstås.

Forslag til vedtak

Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

Sak 8

Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,



varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.»

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i flere andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold innenfor egne vegger, også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegges også den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong jf. vedtektene punkt 5-1 (3) som lyder: «Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

For at styret skal sikre at vedlikehold og utskifting gjennomføres uten skade for fellesanlegget og andre andelseiere må det innføres en kontroll på hva som skal gjennomføres av tiltak og at det utføres fagmessig. Dette er egentlig en presisering av dagens vedtekter og ikke en endring av vedtektene til ugunst den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.»

Sak 9

Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag står følgende:

«Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.»

Styrets innstilling

Basert på juridiske vurderinger fra advokat og vanlig praksis i andre borettslag er det naturlig at den enkelte andelseier er ansvarlig for eget vedlikehold, også snømåking, innenfor egne vegger også i vårt borettslag. I tillegg inngår balkongen som areal i boligen og dermed innenfor andelseiers ansvar. Det tillegges derfor den enkelte andelseier å ta ansvar for egen balkong og må ved fjerning av snø sikre at det er forsvarlig å fjerne denne fra balkongen.

Forslag til vedtak

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»



Sak 10

Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned at det skal innføres betalingsløsning i vaskeriene. Å ha vaskerier i blokkene medfører til høyere felleskostnader for samtlige beboere, selv om det ikke er alle som bruker vaskeriene. Det er derfor ikke en rettferdig fordeling av felleskostnadene ved at samtlige er med på å betale for bruken av vaskeriene, når de selv ikke bruker det. Ved å innføre betalingsløsning i vaskeriene, der det betales for bruk av både vaskemaskinene og tørketrommelen, så vil de som bruker dette ta kostnaden for bruken og de som ikke bruker vaskeriene vil da ikke betale for dette gjennom felleskostnadene. Ved innføring av betalingsløsning vil styret ved neste styremøte vedta at samtlige vaskemaskiner skal erstattes med nye og mer effektive vaskemaskiner, slik at vaskeriene blir oppgradert til et mer moderne vaskeri, for de som da ønsker å bruke dette. Da de nye vaskemaskinene er mer moderne vil også sentrifugen bli fjernet.

De som skal bruke vaskeriet vil da måtte som en start betale kr 22,- for å bruke vaskemaskinen og kr 16,- for å bruke tørketrommelen. Prisene vil bli endret av styret, enten ned eller opp, avhengig av bruken og kostnadene for å ha vaskeriene.

Styrets innstilling

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Forslag til vedtak

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

Sak 11

Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt at tørkebasene gjøres om sykkelgarasje/sykelbod. På bakgrunn av nedfallet fra fasaden, så er tørkebasene stengt og det vil derfor være uforsvarlig å gjøre de om til sykkelgarasje/sykelbod før fasadene er i orden. Styret kan derfor ikke gjennomføre vedtaket fra generalforsamlingen før fasadene er utbedret og det er forsvarlig å bruke utearealet fullt ut.

Styrets innstilling

Vedtaket fra generalforsamlingen utsettes til det er kommet en avklaring på utbedring av fasaden. Saken fremmes eventuelt på nytt etter at saken vedrørende utbedring av fasaden fremmes generalforsamlingen.



Forslag til vedtak

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

Sak 12

Åpne styremøter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På forrige generalforsamling ble det vedtatt at det skal gjennomføres åpne styremøter, slik at beboerne kan møte styret og ta opp eventuelle spørsmål og/eller avklaringer. Det ble kalt inn til 4 åpne styremøter i forrige periode og det var total 4 personer som møtte opp på disse møtene. Dette krever ekstra tid fra styret og oppmøtet svarer ikke for den tiden som settes av til det. Alle beboere kan nå styret enten gjennom Vibbo eller sende en egen e-post til styret for spørsmål, og gjennom dette er styret lettere tilgjengelig enn å ha åpne styremøter. Styret mener også at ved å informere hyppigere fra styret, så vil vi nå flere med informasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår å avslutte praksisen med åpne styremøter og vil for neste periode ha som målsetning om å informere hyppigere om hva som skjer i borettslaget.

Forslag til vedtak

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

Sak 13

Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber generalforsamlingen om at det kan, ved behov, gjennomføres informasjonsmøter fra styret vedrørende en utvikling/utbygging av eiendommen til borettslaget, så lenge dette kommer beboerne til gunst. Det vil ikke være rene informasjonsmøter fra eventuelle utbyggere.

Styrets innstilling

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

Forslag til vedtak

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.



Sak 14

Utbedring av uteareal og grillplass

Forslag fremmet av:

Berit Knudsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Grillplassen og området rundet er ikke vedlikeholdt, tujaene er høye og tar lys fra grillplassen, utemøblene er råtne og grillen er blitt brukt som søppeldunk.

Forslag til vedtak

Fjern tujanene, rydd opp og sett opp skilt om privat eiendom.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tujaene fjernes, men tujaene er ikke i nærheten av grillplassen og ser ikke at dette er i sammenheng med hverandre.

Styret ser ikke at det er behov for merking av privat eiendom, da dette ikke nødvendigvis vil hindre personell å benytte eiendommen.

Når det gjelder utemøbler, generell opprydding og fjerning av søppel så er dette styrets ansvar og vil bli meldt vaktmester for gjennomføring og det oppfordres også til at beboerne informerer vaktmester, om de ser at det ikke er ryddet på våre områder.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av uteareal og grillplass
- Mot Utbedring av uteareal og grillplass

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tuane fjernes

2. Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen



Sak 15

Endring av husordensreglene punkt 2

Forslag fremmet av:

Linn Ekeli

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Husordensreglene ivaretar ikke i tilstrekkelig grad beboernes alminnelige behov for ro. Reglene for når det skal være ro i leilighetene, er uklare og ufullstendige, og det er for mange ulike tidspunkter å forholde seg til. Reglene kan med fordel forenkles slik at de blir tydeligere og bedre ivaretar beboernes behov for ro.

Husordensreglene ivaretar nå et alminnelig behov for nattero på nøyaktig åtte timer, og kun i tidsrommet 22.00–06.00 på hverdager. Fredag og lørdag, derimot, er behovet ivaretatt kun i tidsrommet 24.00–08.00. Det tillater f.eks. at man har fest til midnatt på fredag, og deretter begynner med boring og pigging kl. 08.00 på lørdag morgen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dagens husordensregler opprettholdes slik de er. Styret mener at forslaget innskrenker ut over det som er normalt å forvente i et borettslag.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

Sak 16

Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Forslag fremmet av:

Øyvind Lye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget burde løsne på kravene for overflaten til døren (Husordensregler for Lønnealléen Borettslag, 3.2.4). I stedet for å kreve spesifikt B30 burde kravet være "minimum B30 / EI30" (B30 eksisterer ikke lenger, og er byttet ut med EI30, men flere butikker bruker fortsatt B30, så det kan være lurt å nevne begge).

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget om kravet til endring av brannjør fra B30 til EI30.

Styret støtter videre at kravet om Afrikansk Mahogney frafaller, men kravet om farge brun skal opprettholdes.

Forslag til vedtak

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogney til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

Sak 17

Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

Forslag fremmet av:

Linn Ekeli

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har ikke tilstrekkelig med fellesarealer til oppbevaring av sykler. Det er f.eks. i SUV1 ett sykkelrom i kjeller med kun 14 oppstillingsplasser i sykkelstativ, fordelt på 69 leiligheter. Ikke alle har sykkel, men noen husstander har flere, og per 28. februar 2025 står det 37 sykler i sykkelrom og videre innover i kjellergang. Borettslaget har pålagt oblatordning for sykkel, men denne ordningen blir tilsynelatende ikke håndhevet eller fulgt opp i tilstrekkelig grad, da det er flere sykler uten oblat og med håndskrevne navnelapper.

Sykkelfasilitetene er ikke dimensjonert for oppbevaring og bruk av sykkel for alle de som ønsker det. Plassmangel og dårlig fremkommelighet, også som følge av at det er etablert rampe kun på innsiden av utgangsdør, gjør det vanskelig å ta i bruk og parkere sykkel på en forsvarlig måte. Borettslaget bør legge til rette for at de som ønsker det, kan bruke sykkel og parkere i trygge, fremkommelige fellesarealer. Slik situasjonen er nå, velger man heller å la sykkel stå lagret permanent.

Styrets innstilling

Forslag 1 er allerede planlagt av styret, så forslaget foreslås å utgå, da dette faller inn under styrets ansvar og gjennomføres så ofte som nødvendig.

Forutsatt at Generalforsamlingen vedtar, i sak 11, at vedtaket om å omgjøre tørkebodene til sykkelparkering blir utsatt på ubestemt tid, grunnet fasadenedfall, så gjennomføres ikke dette forslaget slik det er fremsatt.

Om sak 11 blir nedstemt, så er styrets innstilling at forslag 2 stemmes mot til andre prosjekter er utredet og/eller ferdigstilt, da dette ikke på nåværende tidspunkt er mulig å gjennomføre på en forsvarlig og sikker måte, uten større kostnader. Dette må også sees spesielt opp mot prosjektene vedrørende drening, fasader og bergvarme for borettslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
- Mot Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.
2. Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18

Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har inngått kontrakt med OBOS, for kostnadsfritt å få etablert fiber til alle blokkene og alle leilighetene. I dag betaler borettslaget kr. 529,29 /pr mnd pr boenhet for både bredbånd og TV. Hastigheten er 100/10 mb/sek.

Med den nye avtalen vil borettslaget betale kr. 159,-/pr mnd pr boenhet for bredbånd. Hastigheten blir 1000/1000 mb/sek.

Den nye avtalen innebærer en besparelse for borettslaget på ca. kr 920 000 i året. Felleskostnadene reduseres derfor, men må imidlertid reduseres etter den såkalte husleiebrøken slik at besparelsen blir større for 3-roms leilighetene enn for 1-roms. (Kan virke urettferdig, men når kabel-TV ble innført på 1980-tallet ble dette gjort etter brøk og kostnadsøkningen var størst for 3-roms leilighetene).

Den enkelte beboer kan fritt kjøpe TV-pakke med TV boks fra kr 269,- pr mnd eller velge selv leverandør/-er de ønsker å streame fra. Dette er et valg den enkelte beboer må gjøre selv, betale for og vil derfor ikke gå over husleien.

Skiftet av leverandør vil ikke bli gjennomført før 01. juni 2025, men OBOS vil ha pågående arbeid ift. innstallering av fiber hos den enkelte beboer før 01. juni 2025 og dette vil det bli informert om og laget en plan for. Det vil også være gravearbeid på tomten for å legge fiber til blokkene.

OBOS har forpliktet seg til å stille med ressurser tilgjengelig i Lønnealleen for å hjelpe den enkelte beboer med installeringen om det skulle være nødvendig.

I forbindelse med overføringen vil alle vil få informasjon fra OBOS Nett med link til en informasjonsside, og at det blir opprettet en MinSide for alle. Først etter innlogging på MinSide kan man lese om de aktuelle tilbud og kampanjer på TV abonnement og andre tjenester som gjelder ved oppstart.

Styrets innstilling

Informasjon fra styret om ny avtale med OBOS Net tas til orientering.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til orientering.



Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Nesje
- Lise Renate Røtting

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tommy Gripp Lund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kate Korseth

Sak 21

Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Else Mari Minnesjord



Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Liv Stokke Nilsson

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Kate Korseth



Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING FOR 2024

I styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter og behandlet 114 saker både nye og gamle. Antall henvendelser fra beboerne på Vibbo og e-post (telefoni og sms ikke medberegnet) har vært rundt 1 500 saker.

Det har blitt inngått avtale om kontroll og vedlikehold på el-anlegget, kontroll av takene, kontroll og service av ventilasjonsanlegget, energikartlegging, vurdering av vaskeriene, revidering av branninstruksen, HMS gjennomgang og andre forhold som styret er pålagt å gjennomføre.

Av tidligere saker er det nå blitt installert kameraovervåkning, basert på vedtaket på ekstraordinær generalforsamling. Det har vært noen tyveri, men etter at det ble satt opp skilt på alle blokkene mot vest, så har det ikke vært noen hendelser.

Det gamle pellets-anlegget fungerer og holdes vedlike, men det krever fortsatt en del service og vedlikehold ut over det normale. Likevel har det spart oss for betydelige fyringsutgifter.

Det er stadig en del utfordringer med heiser som stopper. På bakgrunn av tilbakemelding fra ThyssenKrupp er det som oftest dørene som har kommet ut av stilling, noe som mest skjer når man med vold tvinger dørene til å holde seg åpne. Ofte skjer dette ved flytting og nøkkel for å låse heisen fås ved henvendelse til styret.

Vi har hatt en ny anbudsrunde med hensyn til renholdstjenester, noe som igjen viste at den avtalen vi allerede har er konkurransedyktig på pris og ut ifra kravene som ligger i den avtalen vi allerede har med Bygårdsservice.

Vi har ikke lenger noen «grønn komite» i borettslaget da interessen fra de som var med har uteblitt. Borettslaget har et budsjett som går til «grønne formål,» som f. eks. Beplantning mm.

Borettslaget står overfor betydelige utfordringer på vedlikeholdssiden. Dreneringen er fra byggeår, og ikke lenger funksjonell. Mye av varmeanlegget er fra byggeåret. Pellets-kjelen har passert estimert levetid, og to av tre el-kjeler er av eldre årgang. Nytt varmeproduksjonsanlegg vil tvinge seg frem. Bergvarme det mest lønnsomme, men det krever en betydelig investering. Teglfasadene må utbedres, og dette må sees i sammenheng med eventuell tilleggisolering. Takene nærmer seg også levetiden, og må skiftes i nær fremtid. Varmetapsberegning, med forslag til tiltak for besparelse er innhentet, og alle vedlikeholdstiltak må veies opp mot denne rapporten.

Nødvendig oppgradering av bygningsmassen og de tekniske anleggene, vil kreve store investeringer. Alternativet til store låneopptak, med dertil høy fellesgjeld og høye felleskostnader, er å gjennomføre en utbygging av eiendommen. Styret ønsker å gå videre med utredningsarbeidet, i første omgang, for å få klarlagt hva det kan gi av friske midler.

Informasjon til beboerne er viktig og det innrømmes at vi styret ikke har vært gode nok til å informere ofte nok i 2024. Så styret vil ha som intensjon i 2025 å regelmessig sende ut informasjon til beboerne, om saker som det jobbes med.

Styreleders kommentar:

Jeg ble valgt som styreleder på forrige generalforsamling og takker for den tilliten. Da jeg var ny i borettslaget har det vært en utfordring å sette seg inn forvaltningen av dette borettslaget, men jeg var heldig og hadde styremedlemmer som har god erfaring fra dette. Det har også vært hyggelig å møte dere som bor her, i heisen, på gaten eller i gangene, her for å få bedre kjennskap til alle som bor her. Jeg ser fram til det videre arbeidet med å sikre en god og forsvarlig forvaltning av dette borettslaget sammen med resten av styret.

Styret vil også takke Hanne og Benedicte for et svært godt bidrag inn i styret, men som nå har valgt å gå ut av styret.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnealleen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening. Årsregnskap 2024.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



LØNNEALLEEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 525 864	8 443 543
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 509 442	3 203 641
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 900	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-159 500	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-7 067 177	-3 115 125
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-100 207	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 597	-6 195
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 796 139	82 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 729 725	8 525 865
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 260 042	8 966 791
Kortsiktig gjeld		-530 317	-440 926
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 729 725	8 525 865



LØNNEALLEEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 123 041	2 066 259	2 100 000	2 124 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 007 095	11 989 154	11 848 000	11 957 000
Antenneanlegg		205 717	196 897	200 000	200 000
Andre inntekter	3	52 874	12 152	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 388 727	14 264 462	14 198 000	14 331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-43 287	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-31 900	0	0	-32 000
Revisjonshonorar	6	-12 915	-12 313	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-9 060	-7 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-236 325	-224 430	-240 000	-252 000
Konsulentonorar	7	-469 584	-286 866	-500 000	-500 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 538 431	-1 055 234	-6 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-537 901	-502 710	-585 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-1 745 506	-1 482 313	-1 725 000	-1 973 000
Energi/fyring	10	-1 947 522	-2 168 518	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 269 065	-1 211 661	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-1 073 854	-1 319 311	-1 350 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 255 762	-8 655 042	-14 508 000	-9 837 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 132 965	5 609 420	-310 000	4 494 000
Innbetalt andel fellesgjeld		100 207	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 233 172	5 609 420	-310 000	4 494 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	254 210	224 275	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 977 939	-2 630 054	-2 800 000	-2 900 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 723 729	-2 405 779	-2 750 000	-2 850 000
ÅRSRESULTAT		2 509 442	3 203 641	-3 060 000	1 644 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 509 442	3 203 641		



LØNNEALLEEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 508 852, KUNDENR. 310

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Andre varige driftsmidler	15	127 600	0
Miljøbankkonto, øremerket		332 157	297 680
SUM ANLEGGSMIDLER		50 469 514	50 307 437
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		325 513	317 266
Andre kortsiktige fordringer	16	18 331	70 331
Driftskonto OBOS-banken		757 582	756 787
Sparekonto OBOS-banken		3 158 615	7 822 406
SUM OMLØPSMIDLER		4 260 042	8 966 791
SUM EIENDELER		54 729 556	59 274 228
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Annen egenkapital	17	5 332 352	2 822 910
SUM EGENKAPITAL		5 353 052	2 843 610
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 137 627	53 305 011
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	314 260	290 380
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 846 187	55 989 691
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		515 820	424 417
Påløpte renter		14 497	16 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		530 317	440 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 729 556	59 274 228
Pantstillelse	21	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025
Styret i Lønnealleen Borettslag

Tommy Gripp Lund /s/ Karoline Rese /s/ Erik ØIness /s/

Benedicte Sundli /s/ Hanne H. Børseth /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektføres 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 pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 713 940
Radiatorvarme	2 081 004
Avregning radiatorvarme	101 951
Parkeringsleie	68 400
Ekstra kjellerbod	33 600
Forretningslokaler	12 000
MC-plass	3 000
Refusjon parkering	-1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 098 174
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 867
Overført til kapitalkostnader	-2 123 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 012 895

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 000
MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 007 095

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	250
Ekstra kjellerbod (manuell innkreving av leie)	600
Miljøfond	20 231
Ladeinntekter	18 873
Nøkler	12 920
SUM ANDRE INNTEKTER	52 874

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2023/2024, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 474, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 915.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-119 584
Energikartlegging, Sweco Norge AS	-350 000
SUM KONSULENTHONORAR	-469 584

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538 132
Drift/vedlikehold VVS	-5 028
Drift/vedlikehold elektro	-129 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 722
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-380 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 538 431

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 287 032
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-458 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 745 506

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-205 866
Strøm oljefyr el.bereder	-834 128
Andre fyringskostnader	-907 528
SUM ENERGI / FYRING	-1 947 522

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-30 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 465
Telefon-/kontormaskiner	-30 396
Driftsmateriell	-875
Vaktmestertjenester	-743 979
Renhold ved firmaer	-224 479
Andre fremmede tjenester	-3 329
Trykksaker	-4 581
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 474
Andre kontorkostnader	-1 209
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-3 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 073 854

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	246 806
Andre renteinntekter	1 949
SUM FINANSINNTEKTER	254 210

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-594 674
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 383 116
Renter på leverandørgjeld	-149
SUM FINANSKOSTNADER	-2 977 939

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Tilgang 2024	159 500
Avskrevet i år	-31 900
	127 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	127 600

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-31 900****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	9 179
Avregningskonto IN	9 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 331

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 788 347
Egenkapital fra IN tidligere år	2 002 561
Egenkapital fra IN 2024	100 207
Reduksjon EK fra IN	-1 558 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 332 352

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017

-54 000 000

Nedbetalt tidligere

11 543 231

Nedbetalt i år (ordinære avdrag)

1 538 810

Nedbetalt i år (ekstraordinær nedbetaling)

4 000 000

-36 917 959

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004

-37 740 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

24 889 197

Nedbetalt tidligere, IN

2 002 561

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 528 367

Nedbetalt i år, IN

100 207

-9 219 668**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-46 137 627****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-2 344 200

Økt 2004

-14 400

Økt 2019

-35 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 394 300****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-314 260

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-314 260****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 394 300

Pantelån

46 137 627

Beregnete IN-forpliktelser

544 005

TOTALT**49 075 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

49 424 178

Tomt

585 579

TOTALT**50 009 757**



VALGKOMITEEN I LØNNEALLEEN B/L INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Daniel Nesje Adresse: Sigrid Undsetsvei 1
Navn: Lise Røste Røthing Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tommy Gripp Lund Adresse: Sigrid Undsets Vei 1
Navn: Karoline Rese Adresse: Sigrid Undsets Vei 3
Navn: Erik Øiness Adresse: Sigrid Undsets Vei 5

B. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Lund Adresse: Sigrid Undsetsvei 1
Navn: Kåre Korseth Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Else Mari Minnesjord Adresse: Sigrid Undsetsvei 5
Navn: Liv Stokke Nilsson Adresse: Sigrid Undsetsvei 3
Navn: Kåre Korseth Adresse: Sigrid Undsetsvei 3

Dato: 28.02.25

I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Else Mari Minnesjord Liv Stokke Nilsson Kåre Korseth



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.04.25

Selskapsnummer: 310 Selskapsnavn: LØNNEALLEEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Erik Braathen (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Daniel Nesje og Sven Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til annen egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styret innvilges et honorar pålydende totalt kr 350 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 9 000.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av vedtektene punkt 4-3 (2)

Punkt 4-3 (2) tillegges følgende tekst: «Det er heller ikke tillatt med baderomsvifter og/eller kjøkkenventilatorer tilkoblet borettslagets ventilasjonsanlegg uten styrets forutgående samtykke. Styret forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroll av dette jevnlig.»

- For
 Mot

Sak 8 Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)

Punkt 5-1 (2) endres til og tillegges følgende tekst: Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, radiatorer, radiatorventiler, entré- og balkongdør inkl. låsene, sluk og membran på balkongen, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, dusj, badekar og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. For skifting av rør, radiatorer og entrédører skal dette søkes til styret før utskiftingen gjennomføres.»

- For
 Mot



Sak 9 Endring av vedtektene punkt 5-1 (3)

Punkt 5-1 (3) endres til: «Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedrør. Andelseier skal også rens eventuelle sluk og fjerne snøen på veranda, balkong og lignende.»

- For
 Mot

Sak 10 Innføring av betalingsløsning i vaskeriene

Det innføres betalingsløsning og prisene fastsettes av styret, slik at driften av vaskeriene dekkes gjennom at det betales for bruken av vaskeriene.

- For
 Mot

Sak 11 Tilbakemelding/informasjon til årsmøte for saker besluttet av generalforsamlingen, men ikke gjennomført.

Vedtaket utsettes på ubestemt tid da arbeidet vedrørende fasaden ikke er startet opp.

- For
 Mot

Sak 12 Åpne styremøter

Det vil ikke bli gjennomført åpne styremøter i borettslaget, men at intensjonen er å informere beboerne så ofte som nødvendig.

- For
 Mot

Sak 13 Utvikling/utbygging av eiendommen lønnealleen borettslag

Styret kan, om det er viktig nok og til gunst for beboerne, innkalle til ekstraordinære møter med beboerne som skal gjennomføres av styret.

- For
 Mot



Sak 14 Utbedring av uteareal og grillplass

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For utbedring av uteareal og grillplass
- Mot utbedring av uteareal og grillplass

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Tuaene fjernes
- Det settes ikke opp skilt "Privat eiendom" på eiendommen

Sak 15 Endring av husordensreglene punkt 2

Husordensreglene punkt 2.2, 2.3, 2.4 og 2.8 endres til det følgende: 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV og stereoanlegg. 2.3 Boring, banking og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00 og på lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00. 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 16:00. 2.8 Piggging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og kl. 17:00, og lørdager mellom kl. 09:00 og kl. 16:00.

- For
- Mot

Sak 16 Endring av husordensreglene pkt. 3.2.4

Endre kravet fra B30 lyddemping til minimum B30 / EI30 og endre kravet om afrikansk mahogny til: A: Trefarget / trebrun eller B: Trefarget / trebrun eller hvit (slik at kraftigere dører av metall også er mulig)

- For
- Mot



Sak 17 Utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler
- Mot utbedring av borettslagets fasiliteter for sykler

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det gjennomføres en opprydning i sykkelrommet i løpet av våren 2025. Alle sykler uten gyldig oblat fjernes i henhold til borettslagets husordensregler.
- Sykkelbod utbedres, og det etableres flere oppstillingsplasser. Tidligere vedtak fra årsmøte 2021 følges opp og gjennomføres.

Sak 18 Skifte av leverandør for bredbånd og TV, samt innleggelse av fiber

Styrets innstilling tas til orientering.

- For
- Mot

Sak 19 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Daniel Nesje
- Lise Renate Røtting

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Tommy Gripp Lund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Kate Korseth



Sak 21 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

Else Mari Minnesjord

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

Liv Stokke Nilsson

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

Kate Korseth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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