



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 264 462	14 265 384
Sum inntekter		14 264 462	14 265 384
Kostnader			
Lønnskostnad		350 287	337 736
Annen driftskostnad		8 304 755	7 699 546
Sum kostnader		8 655 042	8 037 282
Driftsresultat		5 609 420	6 228 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		224 275	68 029
Sum finansinntekter		224 275	68 029
Annen finanskostnad		2 630 054	1 480 648
Sum finanskostnader		2 630 054	1 480 648
Netto finans		-2 405 779	-1 412 619
Resultat før skattekostnad		3 203 641	4 815 484
Årsresultat		3 203 641	4 815 484
Totalresultat		3 203 641	4 815 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 203 641	4 815 484
Sum overføringer og disponeringer		3 203 641	4 815 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 009 757	50 009 757
Sum varige driftsmidler		50 009 757	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		297 680	211 870
Sum finansielle anleggsmidler		297 680	211 870
Sum anleggsmidler		50 307 437	50 221 627
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 598	29 669
Andre fordringer		362 999	298 620
Sum fordringer		387 597	328 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 579 193	9 378 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 579 193	9 378 416
Sum omløpsmidler		8 966 791	9 706 704
SUM EIENDELER		59 274 228	59 928 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		2 822 910	
Udekket tap			380 731
Sum opptjent egenkapital		2 822 910	-380 731
Sum egenkapital		2 843 610	-360 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 305 011	56 420 136
Øvrig langsiktig gjeld		2 684 680	2 605 065
Sum annen langsiktig gjeld		55 989 691	59 025 201
Sum langsiktig gjeld		55 989 691	59 025 201
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 509	857 974
Leverandørgjeld		424 417	405 187
Sum kortsiktig gjeld		440 926	1 263 161
Sum gjeld		56 430 617	60 288 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 274 228	59 928 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398019

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 264 462	14 265 384
Sum inntekter		14 264 462	14 265 384
Kostnader			
Lønnskostnad		350 287	337 736
Annen driftskostnad		8 304 755	7 699 546
Sum kostnader		8 655 042	8 037 282
Driftsresultat		5 609 420	6 228 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		224 275	68 029
Sum finansinntekter		224 275	68 029
Annen finanskostnad		2 630 054	1 480 648
Sum finanskostnader		2 630 054	1 480 648
Netto finans		-2 405 779	-1 412 619
Resultat før skattekostnad		3 203 641	4 815 484
Årsresultat		3 203 641	4 815 484
Totalresultat		3 203 641	4 815 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 203 641	4 815 484
Sum overføringer og disponeringer		3 203 641	4 815 484



Organisasjonsnr: 850 508 852
LØNNEALLEEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 009 757	50 009 757
Sum varige driftsmidler		50 009 757	50 009 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		297 680	211 870
Sum finansielle anleggsmidler		297 680	211 870
Sum anleggsmidler		50 307 437	50 221 627
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 598	29 669
Andre fordringer		362 999	298 620
Sum fordringer		387 597	328 289
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 579 193	9 378 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 579 193	9 378 416
Sum omløpsmidler		8 966 791	9 706 704
SUM EIENDELER		59 274 228	59 928 331
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	2 822 910	
Udekket tap		380 731
Sum opptjent egenkapital	2 822 910	-380 731
Sum egenkapital	2 843 610	-360 031
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 305 011	56 420 136
Øvrig langsiktig gjeld	2 684 680	2 605 065
Sum annen langsiktig gjeld	55 989 691	59 025 201
Sum langsiktig gjeld	55 989 691	59 025 201
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 509	857 974
Leverandørgjeld	424 417	405 187
Sum kortsiktig gjeld	440 926	1 263 161
Sum gjeld	56 430 617	60 288 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 274 228	59 928 331



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Tveten Gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innføre individuell nedbetaling av felleslån
8. Flere inn i styret
9. Trenger ikke info om utbyggingsplanene nå
10. Bli-kjent-møter for nye beboere
11. Et fellesskapsrom i SUV1
12. Utsikt til PostNord og Postenbokser
13. Gjesteparkering i SUV 5
14. Oppgradering av inngangspartiet
15. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler
16. Bevegelseshemmede
17. Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet
18. Endring av husordenregler punkt 6.7
19. Endring av husordenregler punkt 9.4



- 20. Endring av husordensregler punkt 3.2.14
- 21. Valg av tillitsvalgte
- 22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 23. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Erik Braaten fra forretningsfører foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Erik Braathen for forretningsfører OBOS velges som protokollfører.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje tidligst 20 dager før, men minst 8 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 foreslås overført annen egenkapital i balansen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.
- b) Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 9 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 9 000.

Sak 7

Innføre individuell nedbetaling av felleslån

Forslag fremmet av:

Kjetil Hegna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene for andelseierne i borettslaget har økt flere ganger det siste året. Mye av økningen skyldes økte renteutgifter på felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med oppussingen av bad og oppgraderingen av heiser for sju-åtte år siden.

Renta på lånet var 5,89 prosent (effektiv rente) per 02.02.24. Det er en økning på to prosent i løpet av ett drøyt år. Renta på felleslån til borettslag er som regel høyere enn renta på private lån, fordi banker tar pant i

fellesobligasjoner for borettsinnskudd, og ikke i den enkelte leilighet. Derfor anser man sikkerheten som dårligere, og tar en høyere rente.

Høyere rente på felleslån enn private lån gjør det mer lønnsomt for andelseierne å prioritere å betale ned på felleslån framfor private lån.

Det har hittil ikke vært mulig for andelseierne å betale noe ekstra ned på dette felleslånet, siden lånet ikke har en IN-ordning. Sistnevnte forkortelse står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld". Dersom lånet hadde hatt en IN-ordning kunne andelseierne betalt lånet raskere ned enn de planlagte 30 årene (lånet ble tatt opp i 2017). Dette ville redusert den enkelte andelseiers/de enkelte andelseieres månedlige felleskostander (bortfall av kapitalkostander). Det kunne også gjort leiligheten mer attraktivt for boligkjøpere ved et eventuelt salg.

Felleslånet for oppussing av bad oppgradering av heiser utgjorde i februar i år:

Ca 135.000 kr for en 1-roms leilighet

Ca 220.000 kr for en 2-roms leilighet

Ca 270.000 kr for en 3-roms leilighet

For å få til en IN-ordning på dette lånet koster det 30.00 kroner i etableringsgebyr. For å betale ekstra ned på et lån med IN-ordning betaler andelseier et engangsgebyr på 5.000 kr til Obos. Deretter kan andelseier gjøre flere innbetalinger på minimum 60.000 kr per gang.

Fordelt på 207 leiligheter vil etablering av en IN-ordning i gjennomsnitt koste 145 kr per leilighet det første året. Andelseierne av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseierne av 3-roms leiligheter betaler litt mer.

De påfølgende årene påløper et administrasjonsgebyr på ti prosent av forretningsførerhonoraret (minimum 6.600 kr og maksimum 15.840 kr per lån). Det betales ikke administrasjonsgebyr i etableringsåret.



I gjennomsnitt er administrasjonsgebyret 9.000 kr per år. Det vil i så fall bety at andelseierne i gjennomsnitt betaler 45 kroner for IN-ordningen per leilighet per år (andelseiere av 1-roms leiligheter betaler litt mindre, mens andelseiere av 3-roms leiligheter betaler litt mer).

I tillegg til felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med baderomsrenovering og oppgradering av heiser, har borettslaget et annet felleslån som ble tatt opp for mange år siden i forbindelse med oppussing av utvendig fasade (tror jeg det var).

Dette lånet har IN-ordning. Det er ikke så mange andelseiere som har benyttet seg av muligheten til å betale ekstra ned på dette lånet, noe som kan skyldes svært lav rente over flere år, før den i den senere tid har begynt å stige. I løpet av de drøyt to siste årene har Norges Bank hevet styringsrenta 14 ganger. Den enkelte andelseier/de enkelte andelseiere vil uansett ha nedbetalt lånet med IN-ordning i 2030. Lånet jeg foreslår å innføre IN-ordning på vil først være nedbetalt i 2047, dersom andelseierne ikke gis mulighet til å betale ekstra ned på det.

Styrets innstilling

Vi opprettholder vedtaket fra siste generalforsamling da vi anser dette for allerede behandlet og at forslaget forkastes. Det kan opprettes IN-ordning for lån 2 også, det som gjelder lån i forbindelse med baderomsrenovering og heislån. Fordel kan være frihet for andelseier til å kunne nedbetale ekstraordinært, noe som gir lavere felleskostnader (bortfall av kapitalkostnader), men ordningen er svært lite brukt og på langt nær populær. Ulempen er at lånet er låst mht. løpetid og evt. ekstraordinære nedbetalinger. I tillegg tilkommer det kostnader i forbindelse med opprettelse og vedlikehold: Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 30 000,- I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. Det vil altså tilkomme ekstra kostnader per måned for den enkelte beboer, også for de som har allerede har innfridd sin del av det eksisterende IN-lånet. Styret vil til enhver tid være oppmerksom på renteutvikling og fortløpende kartlegge bedre betingelser. Det er opptil generalforsamlingen og avgjøre utfallet av dette forslaget, men styret ser ikke forslaget som hensiktsmessig og anser at det bør forkastes.

Forslag til vedtak

Foreslår at årsmøtet vedtar å innføre IN-ordning på felleslånet, som ble tatt opp i forbindelse med oppussingen av bad og oppgradering av heiser. En IN-ordning gir andelseierne mulighet til å betale ekstra ned på dette lånet. I en tid med høy rente på dette lånet, kan det være økonomisk lønnsomt for andelseierne å prioritere og betale ekstra ned på denne fellesgjelden, dersom man har mulighet til det.

Sak 8

Flere inn i styret

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret fikk flertall for å fjerne muligheten til å velge varamedlemmer til styret på Generalforsamlingen i 2023. Jeg ser den avgjørelsen som problematisk og ønsker at vi nå i 2024 omgjør tilbake til slik vedtektene var. Et styre trenger å være bredt sammensatt og involvere alle interesserte. Naboer som ikke har erfaring fra styrearbeid må ønskes velkommen til å komme på innsiden som vara og få opplæring slik at de blir trygge og komfortable i rollen og kan påta seg flere oppgaver etter hvert.

Styrets innstilling

Ved de siste to generalforsamling er dette vært et tema og styret lener seg på siste avklarte vedtak med hensyn til dette, som lyder: ««Endring av vedtektene pkt. 8-1(1) og (2) om valg av varamedlemmer. Det har gjennom de siste 20 år (muligens enda lenger tilbake) ikke vært praksis at varamedlemmer på noe tidspunkt blir involvert i styrets arbeid. Styret har gjennomført sitt arbeid uten at varamedlemmer blir innkalt til styremøter og de har ikke rykket opp når styremedlemmer har trukket seg i styreperioden. Å ha med varamedlemmer på innstillinger fungerer således at de i praksis har vært «listefyll» og ikke er nødvendig for styrets arbeid som er funksjonsdyktig med denne sammensetningen av medlemmer den har. Lov om Borettslag har ingen krav til at Borettslag skal velge varamedlemmer til sine styre. Styrets innstilling: Vedtektene pkt. 8-1(1) endres og setningen «Det velges inntil to varamedlemmer» fjernes. Vedtektene pkt. 8-1(2) endres og setningen «Varamedlemmer velges for ett år» fjernes. Vedtak: Enstemmig vedtatt» Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Muligheten til å velge inntil to varamedlemmer til styret tas inn igjen i vedtektene

Sak 9

Trenger ikke info om utbyggingsplanene nå

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har holdt kontakt med et firma som vil bygge ut grøntarealene våre og skriver i julebrevet 2023 at de ønsker å få mulighet til å legge frem firmaets tegninger og bergvarmeplaner mm for oss.

Styrets innstilling

Styret forslår at vi opprettholder kontakt med mulig utbygger for å se an hvilke muligheter og gevinster/ulempes det er ved utbygging. Styret anser at det nye konstituerte styret jobber videre med dette. Dermed forkastes forslaget om ikke å motta informasjon om firmaets planer i 2024.

Forslag til vedtak

1)Generalforsamlingen takker nei til info om firmaets planer i 2024.



Sak 10

Bli-kjent-møter for nye beboere

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vibbo fungerer til mye, men å få muligheten til å hilse ansikt til ansikt gir en annen type kontakt. Styret får redegjøre for prosjekter det jobbes med som generalforsamlingen har vedtatt og de nye naboene får stilt spørsmål og kan komme med innspill styret kan ha med videre.

I forkant av slike møter kan styret sørge for at all info på oppslagstavler og i Vibbo er korrekt.

(På oppslagstavle i gangen på SUV1 henger fortsatt info om at det blir satt ut Containere vår og høst, men høsten 2023 fikk jeg til min store frustrasjon erfare at det ikke stemte)

Min antagelse er at slike møter på sikt både vil avlaste styreleder, bidra til mer meningsfullt styrearbeid og bidra til bedre bomiljø.

Styrets innstilling

Forslaget forkastes. Styret foreslår heller å åpne styrerommet annenhver måned hvor hvem som helst er velkommen, både nye og gamle beboere. Vi benytter også Vibbo som kanal for alle beboere. Vi opplever ikke at folk brenner inne med noe, men at Vibbo fungerer som en god kanal.

Forslag til vedtak

Styret arrangerer fysiske velkomstmøter for nye beboere en gang i året med oppstart i 2024.

Sak 11

Et fellesskapsrom i SUV1

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder rommet til høyre for vaskeriet i SUV1. Pr. i dag er rommet låst.

En gang på høsten 2023 sto døra åpen mens to for meg ukjente menn viste frem vaskeriet til en ukjent kvinne. Jeg fikk anledning til å spørre hvem de tre var og hvorfor de hadde nøkler til rommet. De sa de var STYRET til Garasjesameiet og at de leier rommet av Lønnealleen borettslag for å avholde sine styremøter. (Hva månedsleien er, fikk jeg ikke vite, men styret bør redegjøre for leie og kontraktsforhold i tilknytning til forslaget mitt)

Rommet er altså svært sjelden i bruk... Min tanke er at flere beboere kan ha glede av å benytte rommet. Vi kan lage et bookingsystem som for vaskeriet eller bruke bookingfunksjonen i Vibbo eller noe annet. Vi kan pusse



forsiktig opp og møblere. Vi kan spille kort eller brettspill der, drikke te, saft eller kaffe, løse kryssord og skravle. Kanskje spise pizza, kanskje ha litt møtevirksomhet, kanskje passe barn der, poppe popcorn, strikke, sy, pusle puslespill, planlegge dugnad, meditere, bli bedre kjent med naboer...

Styrets innstilling

Forkastes. Rommet er ikke tilpasset til slik bruk. I tillegg vil dette sannsynligvis kreve kapasitet og ressurser som styret ikke kan prioritere i en periode hvor vi står overfor større prosesser. Rommet er mindre enn 10 m² og er i dag utleid til Garasjelaget. I SUV 1 og 5 er tilsvarende rom brukt av henholdsvis Bygårdservice og Styret. Man oppmuntres til å benytte grupper osv. på Vibbo for å avtale/arrangere møter osv.

Forslag til vedtak

1. Leieforholdet sies opp og rommet åpnes for alle beboerne i SUV1
2. Blokktiltallsvalg og 2-3 beboere danner "Fellesskapsromkomiteen" og starter prøvevirksomhet som evalueres på årsmøtet i 2025.

Sak 12

Utsikt til PostNord og Postenbokser

Forslag fremmet av:

Lene Vramo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av det året jeg har bodd i SUV1 har ingen av mine pakker blitt levert verken til PostNordboksen ved inngangspartiet til SUV1 eller til Postenboksen utenfor SUV3. Jeg har heller aldri observert naboer hente pakker fra de boksene. Jeg tror derfor at boksene mer er til bry enn til glede og nytte for beboerne i blokka. Dette er bakgrunnen for vedtaksforslaget.

Boksene sperrer utsikten fra gangvinduet i vindfanget og opptar plass som kunne vært brukt til noe annet. En merkelig plassering. Fremmede kommer kjørende og gående til alle døgnets tider for å hente pakker rett utenfor inngangsdørene våre. Når jeg har kommet i snakk med pakkehentere forteller de at også de syns det er rart å komme fra feks Stordamveien eller Golia og måtte hente pakkene sine 1 1/2 meter fra inngangspartiet til ei boligblokk de ikke bor i.

Jeg har forsøkt å lete i årsmøtereferater for å finne begrunnelsen for at de ble plassert slik de står nå og når det skjedde, men finner ingenting om det. Plasseringen på tomta vår var muligens et prøveprosjekt og tenkt som et fint tilbud til oss alle. Dersom få beboere bruker boksene og borettslaget ikke har inntekt av å ha de stående, bør vi avslutte prøveperioden og sørge for å få dem fjernet.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning av at boksene ofte er i bruk, og pakker som er for store i postkassene våre leveres ofte der. Det har ikke vært klager på disse så langt fra beboere, og styret mener derfor de kan bestå. Forkastes.



Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen/Styret ber PostNord fjerne de to PostNord boksene foran SUV1 snarest og innen 1.8.2024
2. Generalforsamlingen/Styret ber Posten hente boksene sine innen 1.8.2024

Sak 13

Gjesteparkering i SUV 5

Forslag fremmet av:

Anne Rudsbråten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om gjesteparkering i SUV 5 (i midten), da det er utfordrende å finne parkering i gata. Kan ikke se at disse parkeringsplassene blir benyttet i dag

Styrets innstilling

Avvises. Plassene er MC-plasser, og viser derfor til gateparkering for gjester.

Forslag til vedtak

De ledige parkeringsplassene (i midten) i SUV 5 gjøres om til gjesteparkering som de var tidligere.

Britt Fjelldal (607)

Anne Rudsbråten (806)

Sak 14

Oppgradering av inngangspartiet

Forslag fremmet av:

Marta Hamedin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber om at forslag om oppgradering av inngangspartiet til SU3 tas inn som forslag. Gamle dører, åpningsmekanisme og dårlig sikkerhet går utover trivselen til beboerne. Robuste dører og vegger som er dekket med evt. metallplater 80 cm opp fra gulv hindrer videre skade og vanskelig ren- og vedlikehold av disse partiene nede.

Tusen takk.

Styrets innstilling



Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende. Forkastes, men følges opp.

Forslag til vedtak

Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet.

Sak 15

Brannsikring av kjellere og korridorer mangler

Forslag fremmet av:

Berit Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mine forslag baserer seg på hva jeg opplever i nr. 5. Jeg har aldri vært i 1 og 3, men har forstått det som at bygningene ikke er helt likt utformet i 1 etasje og vaskeri. Men regner med at problemene er de samme. Brannsikring av kjellere og korridorer mangler totalt. Bodene i kjelleren består av knusktørt granpanel, og er utrolig brannfarlige. Hva som er lagret der vet jo ingen hva er. Sikkert mye som kunne vært kastet. Det er bare flaks at det ikke har vært brann her enda. I nr. 5, under vaskeriet har det blitt funnet mange sigarett sneiper liggende helt inntil panelet. Det trengs brannslukningsutstyr og brannalarm i alle kjellere og korridorer. Alarmen må kunne høres i alle etasjer. Det trenges også opplysning om møtested ved brann og hvor branntrippa finnes. Hvordan man skal evakurere de som ikke klarer seg selv. Ang. sikkerhet vil jeg bare nevne at vaktmester har stående en ulåst gardintrapp på verandaen på taket av blokka. Barn og ungdom har nøkkel til døra til taket, og det kan være veldig fristende å klatre helt til topps. Jeg har sagt ifra til vaktmesteren, som bruker den, men gardintrappa står fremdeles der, og er ikke låst fast.

Styrets innstilling

Kjellerbodene er egne brannceller. Styret er i gang med utarbeiding av brannsikring/brannkonsept. Gardintrapp blir låst. Styret godkjenner en brannsikringskonsept som ivaretar det som aktualiseres i forslaget.

Forslag til vedtak

Brannsikring

Sak 16

Bevegelseshemmede

Forslag fremmet av:

Berit Knudsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er ikke lagt til rette for dem å komme seg inn hoveddøra eller inn i fellesvaskeriet. Det er terskler som det må gjøres noe med. Kanskje en "rampe" el.lign. til vaskeriet. Jeg vet ikke hvordan opplegget er i nr. 1 og 3.

Styrets innstilling

Forkastes. Visere heller til at de som har behov selv melder via hjelpemiddelsentralen.

Forslag til vedtak

Døråpner?

Sak 17

Bytte av automekaniske dører, og rehabilitering av inngangspartiet

Forslag fremmet av:

Berit Knudsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skifte hoveddøra da den/de er i elendig forfatning. Den har blitt reparert flere ganger, uten at den har blitt noe bedre. Blåser det fra østlig side klarer ikke døra å lukke seg. Om uvedkommende skulle ønske komme seg inn døra så tror jeg ikke det byr på så stort problem.

Styrets innstilling

Viser til vedtak i sak 14. Avslås, men styret vil også gjøre nødvendig service. Oppgradering av inngangspartiene vil inngå i en større fremtidig vedlikeholdsplan. Vanlig vedlikehold utføres fortløpende.

Forslag til vedtak

Skifte hoveddøra da den/de er i elendig forfatning

Sak 18

Endring av husordenregler punkt 6.7

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag står det i husordenreglene med hensyn til parkering punklt 6.7 "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddrekning"

Dette gir ikke god mening.

Styrets innstilling



Styret anser at endring av punkt 6.7 skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste."

Forslag til vedtak

Punkt 6.7 i Husordensregler skal lyde: "Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på Vibbo og fordeles etter venteliste. "

Sak 19

Endring av husordenregler punkt 9.4

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens husordenregel punkt 9.3 lyder: "Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, d.v.s. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser."

Allminnelig vedlikehold av fellesarealene driftes av Bygårdsservice og årlig kontroll og ev. utbedringer gjøres årlig av godkjent inspektør og utbedrer.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre punkt 9.3. til å lyde: "Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

Forslag til vedtak

Punkt 9.3 i Husordenregler skal lyder: Borettslaget kan gjennomføre alminnelig dugnad hver vår."

Sak 20

Endring av husordensregler punkt 3.2.14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring: I paragraf 3.2.14, foreslår styret å legge til følgende setning: "Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø." Bakgrunn for dette er for å presisere beboers ansvar for å holde balkong fri for snø, for å forebygge skader og vannlekkasjer til balkongen under."

Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 3.2.14 skal Husorenderegler skal lyde: "Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for



skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Dette innebærer også å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø."

Forslag til vedtak

Punkt 3.2.14 skal lyde: "Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Dette innebærer å måke balkongen ved snøfall, og holde den fri for snø."

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. På valg er styreleder Espen Blinge.

Det skal også velges 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Karoline Rese og Erik ØIness.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Gripp Lund

Tommy Lund er 50 år og har 2 voksne barn, men bor alene. Han er opprinnelig fra en bygd i Trøndelag, men har opplevd at Oslo og Tveita er et sted man kan trives.

Han har sivil bachelor i forretningsjus og master i ledelse, samt militær utdanning på bachelor- og masternivå. Han er offiser i Forsvaret og er nå divisjonssjef for anskaffelsesvirksomheten i Forsvaret. Han har flere års erfaring som mellomleder og topplerer, både i Forsvaret og i det sivile.

Med sin brede erfaring, både innenfor logistikk og arbeid med styreverv, vil han bidra med dette inn i arbeidet for å drifte borettslaget på en forsvarlig måte og til det beste for borettslaget og beboerne

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik ØIness
- Karoline Rese

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Hanne Børseth

Hanne Børseth er 25 år fra Sunndal, men har bodd i Oslo i 6 år. Hun jobber som miljøingeniør. Hun motiveres av å bidra til fellesskapet og for å opprettholde et godt bomiljø.

Vedlegg

1. 0310 Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 22

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 23

Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 1:

- Liv Stokke Nilsson

Valg av 1 valgkomitémedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 2:

- Else Mari Minnesjord

Valg av 1 valgkomitémedlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem 3:

- Kate Korseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Lønnealleen borettslag består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker med adresse Sigrund Undsets vei 1, 3 og 5, ligger på Tveita i Oslo kommune, Alna bydel.

Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m².

Borettslaget har ingen fast ansatte og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 508 852.

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. og som andelseier har du en særskilt bruksrett. Bruksretten kalles en borett og gir deg som andelseier enerett til å bruke én bolig, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis skal brukes til.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Espen Blinge	Sigrund Undsets Vei 1	2022 – 2024
Nestleder	Karoline Rese	Sigrund Undsets Vei 3	2022 – 2024
Styremedlem	Erik Ølness	Sigrund Undsets Vei 5	2022 – 2024
	Maiken Thorvaldsen Rian	Sigrund Undsets Vei 1	2023 – 2024
	Benedicte Sundli	Sigrund Undsets Vei 1	2023 – 2025
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrund Undsets Vei 3	2023 – 2024
	Liv Stokke Nilsson	Sigrund Undsets Vei 3	2023 – 2024
	Else Mari Minnesjord	Sigrund Undsets Vei 5	2023 – 2024
Delegert OBOS	Espen Blinge	Sigrund Undsets Vei 1	2023 – 2024
Vara OBOS	Kate Korseth	Sigrund Undsets Vei 3	2023 – 2024

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

Vibbo

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS BERETNING FOR 2023

I styreperioden har det vært avholdt 11 styremøter samt en ekstraordinær generalforsamling. Antall henvendelser fra beboere (telefoni og sms ikke medberegnert) har vært rundt 520. Så noe er det hver dag.

Tema til den ekstraordinære generalforsamlingen gjaldt kameraovervåkning, noe som ble vedtatt. Det vil bli rigget til nå i løpet av våren. Vi vil gjøre oppmerksom på at dette ikke er overvåkning av lyd, kun bilder og for en begrenset periode.

Det er mange forhold som gjør at dette blir gjort og sannsynligvis mange forhold ikke beboerne heller kjenner til, men vi kan oppgi at politiet har vært i kontakt med oss to ganger med forespørsel om vi hadde slikt utstyr da det ville vært til hjelp for dem i noen saker (hvis innhold vi ikke kjenner til), men dette var ikke utslagsgivende eller styrende for at forslaget ble stilt og godkjent vedtatt.

Den 5. januar kom det 20 mm regn på frossen mark og påfølgende mer dagene etter. Vann fra nedslagsfeltet på Tveten gård og barnehagen flommet over gangveien og inn mot grunnmuren i nr.5. Vannet fant veg ned langs grunnmuren, og kom opp i kjelleren.

Sandsekker ble lagt ut langs gjerdet, og det ble satt i gang uttørking.

Etter en lengre prosess med Oslo kommune, ble et defekt rør under innkjøringen til barnehagen skiftet og grøftene ble rensket opp.

Borettslagets egen drenering ble undersøkt. Dreneringen består av teglrør som ble lagt da borettslaget var nytt i 1964. Som alle kan se er terrenget langs bygningene sunket, så alt tyder på at teglrørene er forvitret. Det ble også oppdaget to kumlokk av betong i dårlig forfatning. Disse ble byttet med lokk av jern.

Det har over flere år falt ned mindre biter tegl fra fasadene. De siste årene har dette eskalert, og styret iverksatte en undersøkelse av årsaksforholdene. Fasadene ble etterisolert og forblendet med tegl på slutten av 90-tallet.

Konstruksjonen virker som den skal, men det viser seg at den steinen som var god nok for 30 år siden ikke tåler dagens klima. I tillegg er det avdekket oppsprukne fuger flere steder.

Problematikken er omfattende, og utbedring må sees i sammenheng med øvrige vedlikeholdstiltak. Som et midlertidig sikkerhetstiltak har vi også måtte stenge av arealene nærmest blokkene. Problemet med frostspreng er et problem i svært mange borettslag.

To trær langs Sigrid Undsets vei, viste seg ved kontroll å være i svært dårlig forfatning. Disse ble felt, for å unngå personskade ved nedfall.

Det gamle pellets-anlegget fungerer, men det krever en del service og vedlikehold. Likevel har det spart oss for betydelige fyringsutgifter. Driftsansvaret for fyringsanlegget ble flyttet fra Bygårdsservice til Mundal Varme og Drift as.

Vi har inngått en bedre og mer fordelaktig avtale med Elaway med tanke på ladestasjonene.

Det er stadig en del utfordringer med heiser som stopper. På bakgrunn av tilbakemelding fra ThyssenKrupp er det oftest dørbladene som har kommet ut av stilling, noe som mest skjer når man med vold tvinger dørene til å holde seg åpne.

Ofte skjer det ved flytting, noe som har gjort at det nå i hver blokk, inne i «rullerommet» på vaskeriet, befinner seg en kodeboks med heisnøkkel man kan benytte for å holde dørene i åpen posisjon ved for eksempel flytting o.l.

Koden til kodeboksen fås ved henvendelse til styret.



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

Vi har ikke lenger noen «grønn komite» i borettslaget, men vi har et budsjett som går til «grønne formål,» som f.eks. beplantning. Fra samme budsjett ble det, etter ønske fra beboerne, satt opp en klaffstol i hver blokk noe som blant annet lettet arbeidet med å få på og av brodder i denne lange vinteren vi har hatt.

Før neste vinter kommer vi også til å kjøpe inn snøskuffer som kan stå til felles bruk. I tillegg kjøper vi inn sandkasser som gjør det lettere for vaktmester å få strødd. Og vi er åpne for innspill fra beboere på hvordan vi best kan forvalte det «grønne» budsjettet vårt.

Prosjektet med en eventuell utbygning av arealene våre er foreløpig lagt på is og det får være opp til det nye styret hvis de ønsker å videre med dette. Det kan potensielt være en stor gevinst å hente her, men det må grundig forarbeide til og skattejuridisk og annen konsulær kompetanse må i så fall hentes inn.

Fremover vil det viktigste arbeidet for styret bestå i å finne en løsning med hensyn til fasadene.

Styret vil også revurdere avtalen vi har med Pelias (skadedyr osv.) samt innhente tilbud på ny strømvare.

Vurdering av ev. asfaltering av parkeringsplassene bør også vurderes.

Bygårdsservice vil fortsatt være vår vaktmesterservice. Vi får en ny hovedkontakt i vaktmester Rolf Tronstad Odenmark, men Per Sverre vil fortsette som vaktmesterassistent.

Hva som til enhver tid skjer på møtene og den agenda som møtene inneholder, protokollføres. Styreprotokollen er styrets interne arbeidsdokument. Det er lovfestet at styret skal føre protokoll over styresakene. Denne skal tjene til dokumentasjon for at det har vært avholdt styremøte, og for hva som er besluttet.

Det er viktig at styret har en fri og åpen diskusjon. Regelmessig vil styreprotokollen inneholde opplysninger som ikke skal ut i offentligheten, fordi de inneholder opplysninger om noens personlige forhold eller de gjelder boligselskapets forhold til leverandører eller kontraktsparter.

En «offentlig» protokoll ville fort bli en «minimumsprotokoll» der viktige opplysninger måtte utelates av hensyn til personvern eller på grunn av forholdet til tredjeparter. Dette vil igjen gå utover styreprotokollens primære funksjon som er å være styrets arbeidsdokument, og som dokumentasjon på hva som faktisk har vært forhandlet og hvordan beslutninger har kommet til.

Informasjon er viktig, så styret sender regelmessig ut informasjon til beboerne om viktige saker som har vært behandlet i styremøter.

Styreleders kommentar:

Styret vil gjerne takke Maiken som nå går ut av styret. Det var Maiken som ordnet med «gløggfest» ved førjulstider som dere kanskje husker.

Selv har jeg nå flyttet ut av borettslaget etter at jeg har bodd der i nærmere 16 år. Jeg har trivdes svært godt og har møtt utrolig mange hyggelige mennesker her. Og godt naboskap er viktig for trivselen.

Mitt håp for borettslaget er at det fortsatt skal være et trygt og fint sted å bo og jeg er sikker på at valgkomiteen har gjort et godt stykke arbeid med å sette sammen et velfungerende styre. Takk for meg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om forventet økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes økning av felleskostnadene fra oktober 2023 som ikke var budsjettert. Videre er avregning varmtvann og radiatorvarme holdt utenom budsjettet, da det er umulig å forutse hva avregning blir.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes mindre til Vedlikehold og Konsulentbistand som følge av at fasadeutbedring ikke er kommet i gang. Posten Energi/fyring er også lavere enn budsjettert og skyldes at det er vanskelig å mene noe om forbruk og pris.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt rente.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

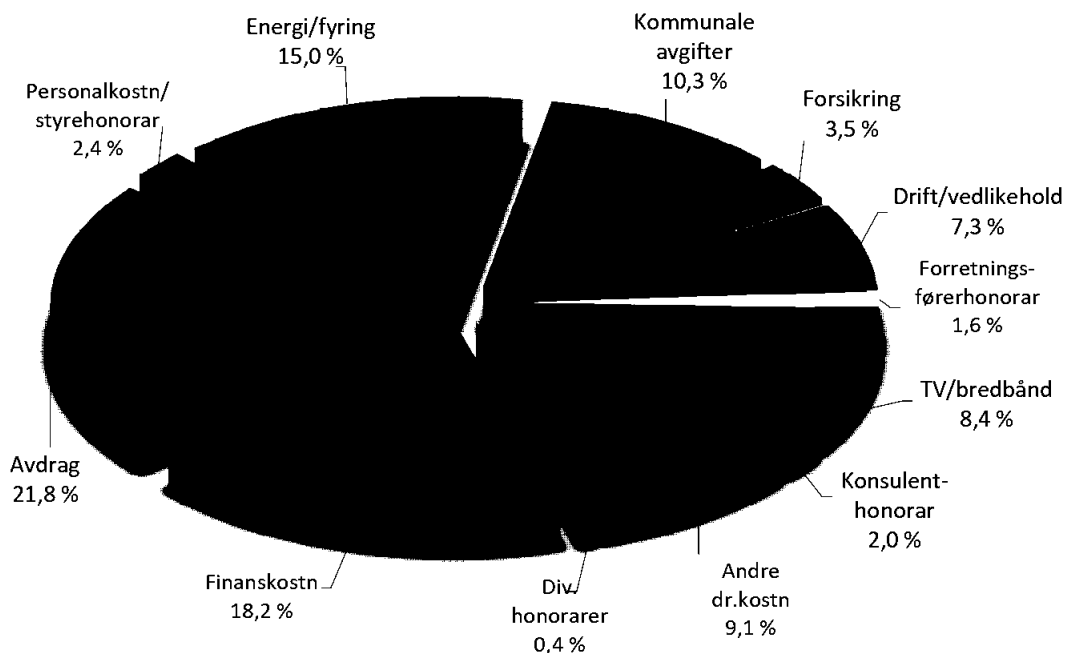
Det er ikke nedbetalt ekstraordinært på IN-ordningen (lån Handelsbanken 1) i løpet av 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 3 203 641 og foreslås ført mot annen egenkapital i balansen. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Avdrag utgjør kr 3 115 125 og hadde disse vært hensyntatt, ville overskuddet blitt vesentlig mindre.

Disponible midler

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



Diagrammet over viser borettslagets kostnader + avdrag i 2023 fremstilt prosentvis. Her kan man se hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk 40 % til renter og avdrag på lån i fjor.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 1 million til ordinært vedlikehold og ca. kr 5 millioner til større vedlikehold som omfatter utbedring av fasader (i skrivende stund er kostnader til dette fortsatt helt uvisst).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo Kommune har vedtatt en økning på 20,3 % for vann- og avløp, 8 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året og det forventes at energiprisene vil holde seg høye. Strømstøtten videreføres i 2024, men mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Borettslaget fyrer eksempelvis med pellets når strømprisen er høy.

Vi har derfor videreført energikostnadene fra budsjettet i 2023.

Forsikring

If melder om at premieøkningen i 2024 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer, endringer i naturskadepremie mm. (Bygningsindeksen for 2023 er 5,2 %).

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

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 16 %.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,70 % pr. 31.12.2023. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2030 og er et IN-lån med mulighet for beboerne å kunne nedbetale andel av fellesgjeld for dette lånet (forutsatt flytende rente).
- Handelsbanken 2 er et annuitetslån (bad og heiser) med kvartalsvis terminforfall til flytende rente 5,64 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024 som økte med 5 % fra januar 2024. Grunnet ovennevnte økte kostnader, må det påregnes ytterligere økning i løpet av året.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnealleen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 utsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utsiktede 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 443 543	7 304 192	8 443 543	8 525 864
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 203 641	4 815 484	-2 846 000	-3 060 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-3 115 125	-3 542 251	-613 000	-3 039 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-132 776	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 195	-1 105	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		82 321	1 139 352	-3 459 000	-6 099 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 525 864	8 443 543	4 984 543	2 426 864
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 966 790	9 706 704		
Kortsiktig gjeld		-440 926	-1 263 161		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 525 864	8 443 543		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 066 259	1 931 897	1 912 212	2 100 000
Innkrevde felleskostnader	2	11 989 154	11 998 302	11 341 788	11 848 000
Antenneanlegg		196 897	184 258	190 000	200 000
Andre inntekter	3	12 152	18 151	0	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 264 462	14 132 608	13 444 000	14 198 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 287	-41 736	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-300 000	-290 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-10 800	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-7 000	-6 000	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-224 430	-215 385	-225 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-286 866	-147 280	-850 000	-500 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 055 234	-1 469 876	-6 000 000	-6 000 000
Forsikringer		-502 710	-420 138	-500 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 482 313	-1 232 963	-1 415 000	-1 725 000
Energi/fyring	10	-2 168 518	-1 726 795	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 211 661	-1 092 261	-1 170 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 319 311	-1 342 647	-1 350 000	-1 350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 655 042	-8 037 282	-14 315 000	-14 508 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 609 420	6 095 327	-871 000	-310 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	132 776	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 609 420	6 228 103	-871 000	-310 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	224 275	68 029	25 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 630 054	-1 480 648	-2 000 000	-2 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 405 779	-1 412 619	-1 975 000	-3 060 000
ÅRSRESULTAT		3 203 641	4 815 484	-2 846 000	1 896 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 203 641	4 815 484		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Miljøbankkonto, øremerket		297 680	211 870
SUM ANLEGGSMIDLER		50 307 437	50 221 627
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		317 266	292 906
Andre kortsiktige fordringer	15	70 331	35 383
Driftskonto OBOS-banken		756 787	1 467 763
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	350
Sparekonto OBOS-banken		7 822 406	7 910 303
SUM OMLØPSMIDLER		8 966 790	9 706 704
SUM EIENDELER		59 274 227	59 928 331
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Annen egenkapital	16	2 822 910	-380 731
SUM EGENKAPITAL		2 843 610	-360 031
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	53 305 011	56 420 136
Borettsinnskudd	18	2 394 300	2 394 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	290 380	210 765
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 989 691	59 025 201
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		424 417	405 187
Påløpte renter		16 509	412 062
Påløpte avdrag		0	445 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		440 926	1 263 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 274 227	59 928 331
Pantstillelse	20	96 214 300	96 214 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.2.2024

Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Karoline Rese /s/ Erik Ølness /s/

Maiken Thorvaldsen Rian /s/ Benedicte Sundli /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 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 skattetrekk-konto 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 andelseiernes side er behandlet etter egenkapital-løsningen, som innebærer at individuelle nedbetalinger 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 pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN i noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 214 746
Parkeringsleie	68 400
MC-plass	3 000
Forretningslokaler	12 000
Ekstra kjellerbod	34 500
Avregning radiatorvarme	648 788
Radiatorvarme	2 014 320
Reg.kapitalkostnader IN	38 809
Kapitalkostnader IN	2 027 450
Fatrekk kapitalkostnader (IN)	-2 066 259
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 995 754

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 800
MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 989 154

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

Vaskeripenger	370
Refusjoner (parkeringsleie)	-4 000
Diverse	100
OBOS Miljømidler	9 157
Nøkkelsalg	6 525
SUM ANDRE INNTEKTER	12 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 287
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 287

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 2022/2023 og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 096, jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS (energiavregning)	-70 380
OBOS (møtedeltakelse/tilleggstjenester)	-41 935
Thermoconsult A/S (fasader)	-7 375
Sweco Norge AS (fasader)	-167 186
SUM KONSULENTHONORAR	-286 866

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-437 879
Drift/vedlikehold VVS	-29 305
Drift/vedlikehold elektro	-16 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 393
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 386
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-330 577
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 714
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 602
Kostnader lokaler	-12 117
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 055 234

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 061 817
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-420 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 482 313

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

Elektrisk energi	-425 566
Strøm oljefyr/el.bereder	-1 140 888
Andre fyringskostnader	-602 064
SUM ENERGI / FYRING	-2 168 518

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-45 142
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 985
Driftsmateriell	-7 143
Vaktmestertjenester	-885 516
Renhold ved firmaer	-332 052
Andre fremmede tjenester	-3 444
Kontor- og datarekvisita	-690
Trykksaker	-3 236
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 096
Andre kontorkostnader	-1 863
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-2 985
Velferdskostnader	-1 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 319 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	218 298
Andre renteinntekter	317
SUM FINANSINNTEKTER	224 275

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS	-561 472
Handelsbanken AS	-2 068 582
SUM FINANSKOSTNADER	-2 630 054

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.31 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	24 598
Utlegg skadesaker	38 115
Avregningskonto IN	7 618
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 331

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

Opptjent egenkapital	2 215 025
Egenkapital fra IN tidligere år	2 002 561
Reduksjon EK fra IN	-1 394 676
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 822 910

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000
Nedbetalt tidligere	9 932 893
Nedbetalt i år	1 610 338
	-42 456 769

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 384 410
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 561
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 504 787
	-10 848 242

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-53 305 011****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-290 380
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-290 380

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	53 305 011
Beregnete IN forpliktelser	607 885
TOTALT	56 307 196

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 søppelsjakt. 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 søppelsjakt. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra
Restavfall	Legges i vanlig handlepose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakt
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 fellesområdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

Bruksoverlating

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

Container

Containere settes ut på vårparten (se oppslag/vibbo).

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

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

Se også under «*Avfall*»

Dyrehold

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

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

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

Dørselgere

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

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

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

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

E-post

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerommet.no

Fargekoder

- **Balkongvegger:** 0502y
- **Entredør:** Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Flytting

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



Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fremleie

Se «Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)».

Fugle-/duemating

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

Garantert betaling av felleskostnadene

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

Heiser

Hvis heisen stanser, kontakt umiddelbart styret og informer om i hvilken blokk, liten eller stor heis, ev. hvilken etasje heisen står i. Nøkkel til heis ved f.eks. flytting fås ved henvendelse til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplass-utstyr.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



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

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

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

Individuell avregning varme- og varmtvannsforbruk

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

Avregning av varmeforbruk og varmtvann skjer én gang pr. år, og varmeregnskapet er 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 er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Kildesortering

Se «Avfall»

Kjellerboder

Hver leilighet har en kjellerbod som følger leiligheten. I tillegg har borettslaget noen ekstra kjellerboder i hver blokk som man kan leie for per tiden kr 100,- pr. mnd.

Når det er en ekstra kjellerbod ledig vil dette bli kunngjort på oppslagstavla i blokka, og fordeling skjer ved loddtrekning blant de som skriftlig har meldt sin interesse.

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

Lager/oppbevaring

I kjellerbodene skal det aldri oppbevares brannfarlig stoffer/materialer eller mat, se husordensreglene. Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på fellesområdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.

Mailadresse/nettsider

Mailadressen til styret er lonnealleen@styrerommet.no

Informasjon om borettslaget finner du på <https://vibbo.no/lonnealleen>

Nøkler

Nøkler til postkasse og vasketavla skal bestilles ved henvendelse til styret.

Nøkler til fellesområdene bestilles av styret, og sendes til beboer pr. postoppkrav.

Bestillingsskjema finnes i vaskerigangene og på Vibbo.



Omsetning av leiligheter

Det er registrert 16 solgte leiligheter i 2023 eks. andel fellesgjeld (22 i 2022):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	3 275 000,-	3 500 000,-	9
2 roms	3 687 500,-	3 900 000,-	2
3 roms	4 320 000,-	4 600 000,-	5

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

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

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

P-Service har avtale om å kontrollere borettslagets parkeringsplasser. Alle biler som står på parkeringsplassene, må registres inn digitalt. Dette gjøres ved henvendelse til styret. Dette er også viktig hvis du får ny bil med nytt registreringsnummer.

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

Postkasser

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

Radiatorvarme

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

Renhold

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



Ro

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

Se også «*Oppussing*».

Styrearbeid

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

Styret

Styret i Lønnealléen borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 og kan kontaktes pr. e-post lonnealleen@styrommet.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	Branndører 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 Lønnealléen borettslag kan settes her. Sykler som ikke er merket med synlig oblat kan fjernes uten varsel.

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



Søppel

Se avsnittet «Avfall»

Telefonnummer

Firma/etat	Telefon	E-post
Brann	110	
Politi, akutt	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdservice AS (Vaktmester)	406 75 097	post@bygardservice.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
Telia	924 05 050	telia.no
Giftinformasjon	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	22 86 55 00	obos@obos.no
IF Skadeforsikring	02400	
Oslo Kommune	02180	
P-service AS	412 55 384	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feil-melding	23 43 79 00	postmottak@vav.oslo.kommune.no

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/leier. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Vaktmestertjeneste

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

Vannlekkasje, beredskapsplan:

Styret anbefaler beboerne til å utføre følgende punkter ved vannlekkasje:

1. Finn stoppekrana og steng denne. Din leilighet har stoppekraner på badet (alle leiligheter) og på kjøkkenet (2-roms og 3-roms). Enkelte 3-roms leiligheter har også stoppekraner på toalettet, samt vaskerommet.
2. Hvis lekkasjen oppstår mellom 08:00 og 15:30, ring vaktmester på telefon 969 05 543 eller 406 75 097.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72.
4. Kontakt 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.





VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Tommy Gripp Lund Adresse: Sigrid Undsets vei 1

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Erik Ølness Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Navn: Karoline Rese Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Navn: Hanne Børseth Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Benedicte Sundli Adresse: Sigrid Undsets vei 1

C) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Tommy G. Lund Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsets vei 3

D) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Kate Korseth Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Liv Stokke Nilsson Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Else Mari Minnesjord Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Oslo, 12.3.2024

I valgkomiteen for Lønnealléen borettslag

Liv Stokke Nilsson /s/

Kate Korseth /s/

Else Mari Minnesjord /s/



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 310 Selskapsnavn: Lønnealleen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.