

Til andelseierne i Lønnealleen Borettslag



Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lønnealleen Borettslag det kommende året.

Velkommen til ordinær generalforsamling tirsdag 25.april.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lønnealleen Borettslag
avholdes tirsdag 25.april 2017 kl. 19:00 på Tveten Gård.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen
- E) Godkjenning av forretningsorden

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om omgjøring av utleielokaler til boliger
 - B) Forslag fra styret om å innføre betalingsvaskeri
 - C) Forslag fra beboer om å avslutte sensorstyrte lyspunkter i korridorer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 23.2.2017
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/

Thomas Bjerkvoll /s/ Therese Valsjø /s/

FORRETNINGSORDEN

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
- Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
- Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillers navn og leilighetsnummer.
- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning, før man tar ordet.
- Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
- Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte forretningsorden kan medføre utestengelse fra resten av generalforsamlingen.



ÅRSBERETNING FOR 2016

GENERELLE OPPLYSNINGER

Lønnealleen Borettslag består av 204 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850508852, ligger Oslo kommune Alna bydel med adresse Sigrid Undsets Vei 1, 3 og 5. Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m².

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

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

Styret kan kontaktes på e-post: styret@lonnealleen.no

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Mari Hellesøy	Karl Flods vei 8 b	2016 - 2017
Nestleder	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2016 - 2018
Styremedlem	Thomas Bjerkvoll	Sigrid Undsets Vei 3	2015 - 2017
	Therese Valsjø	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2017
	Nina Therece Halvorsen	Flyttet og trukket seg fra styret	
Varamedlem	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2016 - 2017
	Joachim Valsjø	Sigrid Undsets Vei 5	2016 - 2017
Valgkomité	Joachim Valsjø	Sigrid Undsets Vei 5	2016 - 2017
	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2016 - 2017
	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2016 - 2017
Delegert OBOS	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2016 - 2017
Vara OBOS	Thomas Bjerkvoll	Sigrid Undsets Vei 3	2016 - 2017

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Regnskap, forvaltning og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Da er tiden igjen kommet for å oppsummere fjoråret. Vi har lagt bak oss nok et innholdsrikt år, der avslutning av våtromsrehabiliteringen og nye prosjekter har hatt hovedfokus.

Siden forrige generalforsamling har vi avholdt ni styremøter, hvorav ett med Åpent styrerom, vi har arrangert dugnad, hatt vernerunde, avregnet varmeforbruk og besvart løpende telefon- og e-posthenvendelser – for å nevne noe.

Vi har også deltatt i byggemøter med entreprenør, flere møter med andre samarbeidspartnere og arbeidet med en vedlikeholdsplan for borettslaget.

Totalt har styret nedlagt om lag 570 arbeidstimer det siste året.

I det kommende året vil arbeidet med nye prosjekter fortsette.

Vi har – i tråd med mandatet vi fikk på forrige generalforsamling - satt i gang en prosess med tanke på konvertering av ledige arealer til nye boenheter, og denne jobben fortsetter inn i neste styreperiode.

Det sittende styret mener at en slik ombygging og salg vil være svært positiv for borettslaget. Ikke bare vil et salg frigjøre sårt tiltrengt kapital til oppgradering av heisanlegget, det vil også senke fellesgjelden og øke husleieinntektene i fremtiden og sikre fornuftig bruk av arealer som ellers ville blitt stående ubenyttet.

Det ble i 2006 delt ut brannslukkingsapparat og røykvarslere til samtlige beboere. Styret ser at det er på tide med en gjennomgang og oppgradering av dette utstyret, og vi vil i løpet av 2017 foreta nødvendige oppgraderingstiltak på denne fronten.

Styreleders kommentar

Det siste året har styret bestått av fire erfarne styremedlemmer etter at Nina Therece Halvorsen trakk seg fra sitt verv i oktober 2016.

Kate Korseth har også dette året vært nestkommanderende, og hun har, sammen med det øvrige styret, holdt orden *on site* etter at jeg har flyttet fra Sigrid Undsets vei 5 i januar i fjor.

Styremedlem Therese Valsjø har siden sist også flyttet fra borettslaget og har derfor takket nei til gjenvalg. Therese har vært et engasjert og meget kompetent styremedlem, og jeg vil takke henne for innsatsen og ønske lykke til videre.

Jeg vil også takke Kate og Thomas for jobben de har gjort dette året.

Sist, men ikke minst, må valgkomiteen få honnør.

De har vært i sving en stund, og til tross for at det ikke alltid er like enkelt å få folk til å påta seg verv, er jeg trygg på at de har funnet gode kandidater som kan fortsette arbeidet med å gjøre Lønnealleen til et godt sted å bo for alle.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 10 170 813 mot budsjettet kr 10 280 000.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturert parkeringsleie, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 31 019 068 mot budsjettet kr 31 268 000.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 22 090 764 og foreslås dekket ved overføring av kr 9 940 564 fra annen egenkapital. Resterende underskudd (kr 12 150 200) foreslås ført mot udekket tap (negativ egenkapital) i balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 var det ingen andelseiere som innbetalt ekstraordinært på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) utgjør kr 856 874 pr. 31.12.2016 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen er budsjett for 2017 tatt inn i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i utgangspunktet avsatt midler til ordinært vedlikehold. I skrivende stund utreder styret muligheter for omgjøring og salg av utleielokaler. Inntekter og kostnader til en slik omgjøring er derfor ikke hensyntatt i årets budsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet noe høyere energikostnader enn foregående år.

Forsikring

Justering av forsikringspremien for 2017 er i skrivende stund ikke kjent. En eventuell premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

Borettslaget har totalt 4 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken lån 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,25 % pr. 15.1.2016. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.12.2029. Lånet er et IN-lån slik at det er muligheter for å nedbetale sin andel av fellesgjelden.
- Handelsbanken lån 2, 3 og 4 er låneopptak ifb. baderomsrehabiliteringen. Lånene er gitt som annuitetslån med halvårlige terminforfall til flytende rente 2,25 % pr. 31.12.2016 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2040.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2016 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 3 % til kr 190 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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.

Den ordinære driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener dette er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.2.2017
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/

Kate Korseth /s/

Thomas Bjerkvoll /s/

Therese Valsjø /s/



Til Generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lønnealleen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 22 090 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Lønnealleen Borettslag

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremsendinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende notepplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Lønnealleen Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 21. mars 2017
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-381 092	1 910 101	-381 092	856 874
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-22 090 764	-14 552 041	-22 713 000	2 290 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	26 000 000	14 000 000	26 000 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån	19	-2 671 270	-1 573 818	-1 888 000	-2 804 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-165 334	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 237 966	-2 291 193	1 399 000	-514 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		856 874	-381 092	1 017 908	342 874

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 365 683	925 000
Kortsiktig gjeld	-508 809	-1 306 092
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	856 874	-381 092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 956 709	2 038 775	1 980 000	1 945 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 006 429	6 575 765	8 105 000	8 414 000
Antenneanlegg		163 085	158 784	165 000	165 000
Andre inntekter	3	44 590	22 323	30 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 170 813	8 795 647	10 280 000	10 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	-45 402	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-260 000	-270 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 500	-9 000	-8 000
Andre honorarer		-62 000	-52 000	-63 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-185 365	-179 965	-185 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-159 613	-47 049	-50 000	-150 000
Kontingenter		-40 800	-41 300	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-25 575 709	-17 710 953	-26 000 000	-900 000
Forsikringer		-253 959	-255 284	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-904 520	-900 534	-905 000	-905 000
Energi/fyring	10	-1 805 331	-1 502 305	-1 600 000	-1 700 000
Kabel-/TV-anlegg		-596 584	-631 949	-650 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-1 122 035	-1 142 957	-1 200 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 019 068	-22 787 199	-31 268 000	-6 311 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-20 848 255	-13 991 552	-20 988 000	4 263 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	165 334	0	0
DRIFTSRESULTAT		-20 848 255	-13 826 218	-20 988 000	4 263 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 332	41 401	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-1 280 841	-767 224	-1 750 000	-1 998 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 242 509	-725 823	-1 725 000	-1 973 000
ÅRSRESULTAT		-22 090 764	-14 552 041	-22 713 000	2 290 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		9 940 564	14 552 041		
Til negativ egenkapital		12 150 200	0		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		50 009 758	50 009 758
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		33 128	0
Kortsiktige fordringer	16	4 961	0
Driftskonto OBOS-banken		520 363	540 979
Innestående i andre banker		37 115	0
Sparekonto OBOS-banken		770 116	384 021
SUM OMLØPSMIDLER		1 365 683	925 000
SUM EIENDELER		51 375 441	50 934 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Opptjent egenkapital		0	9 940 564
Negativ egenkapital	17, 18	-12 150 200	0
SUM EGENKAPITAL		-12 129 800	9 960 964
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 636 032	37 307 302
Borettsinnskudd	20	2 358 600	2 358 600
Annen langsiktig gjeld	21	1 800	1 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 996 432	39 667 702
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		501 353	1 301 185
Påløpte renter		7 456	4 907
SUM KORTSIKTIG GJELD		508 809	1 306 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 375 441	50 934 758
Pantstillelse	22	80 178 600	80 178 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.2.2017
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/ Thomas Bjerkvoll /s/ Therese Valsjø /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i panteobligasjonen som borettslagets lånegiver 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	7 010 532
Lokaler	156 000
Ekstra kjellerbod	21 010
Avregning radiatorvarme	-318 585
A-konto radiatorvarme	1 209 472
Reg.kapitalkostnader (IN)	4 961
Kapitalkostnader (IN)	1 951 748
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 956 709
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 078 429

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler (tomme leieforhold)	-72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 006 429

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	37 360
Refusjon bodleie ekstra kjellerbod	-1 430
Ekstra kjellerbod (fakturert manuelt)	660
Leie av hybel ifbm. rehabilitering av bad	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	44 590

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 402
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 402

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 2015/2016, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 013, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS (møtedeltakelse/konsulentonorar)	-45 400
OBOS Prosjekt AS (heiser)	-81 250
Aktiv Areal AS (lekeplasskontroll)	-5 625
Oslo Kommune (sikkerhetskontroll heis)	-27 338
SUM KONSULENTHONORAR	-159 613

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult (prosjektledelse bad)	-571 191
KABA MøllerUndall (nøkler entreprenør)	-401
Sans Bygg AS (rehabilitering bad)	-24 193 769
Refusjoner bevaringsbad	-85 200
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-24 850 561
Drift/vedlikehold bygninger	-51 179
Drift/vedlikehold VVS	-7 487
Drift/vedlikehold elektro	-53 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 755
Drift/vedlikehold heisanlegg	-326 962
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 758
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-103 652
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 289
Kostnader leiligheter, lokaler	-453
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 575 709

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-610 039
Feieavgift	-1 333
Renovasjonsavgift	-293 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-904 520

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-292 324
Strøm el.bereder	-1 513 007
SUM ENERGI / FYRING	-1 805 331

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-65 701
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 250
Driftsmateriell	-2 638
Lyspærer og sikringer	-13 742
Vaktmestertjenester	-677 320
Vakthold	-9 903
Renhold ved firmaer	-266 093
Snørydding (helg)	-13 750
Andre fremmede tjenester	-6 222
Kontor- og datarekvisita	-6 152
Kopieringsmaterieill	-1 594
Trykksaker	-3 657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 013
Telefon/bredbånd	-5 708
Porto	-11 332
Drivstoff maskiner	-5 214
Reisekostnader	-291
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-1 704
Velferdskostnader	-2 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 122 035

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 095
Renter av konto i Nordea Bank ASA	6
SUM FINANSINNTEKTER	38 332

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS lån 1	-508 881
Handelsbanken AS lån 2	-304 356
Handelsbanken AS lån 3	-282 500
Handelsbanken AS lån 4	-185 011
Renter på leverandørgjeld	-93
SUM FINANSKOSTNADER	-1 280 841

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plenklipper		
Tilgang 1997	227 550	
Avskrevet tidligere	-227 549	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 961
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 961

NOTE: 17**NEGATIV EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 127 990
Egenkapital fra IN tidligere år	1 601 447
Reduksjon EK fra IN	-623 657
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	-12 150 200

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**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken lån 1 (IN-lån)		
Annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.16 var 2,25 %.		
Opprinnelig 2004. Løpetid 26 år.	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 625 733	
Nedbetalt tidligere, IN	1 601 447	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 447 828	
		-22 064 992
Handelsbanken lån 2		
Annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.16 var 2,25 %.		
Opprinnelig 2015. Løpetid 25 år.	-14 000 000	
Nedbetalt tidligere	205 518	
Nedbetalt i år	427 274	
		-13 367 208
Handelsbanken lån 3		
Annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.16 var 2,25 %.		
Opprinnelig 2016. Løpetid 24 år.	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	393 039	
		-12 606 961
Handelsbanken lån 4		
Annuitetslån med flytende rente. Rente pr. 31.12.16 var 2,25 %.		
Opprinnelig 2016. Løpetid 25 år.	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	403 129	
		-12 596 871
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-60 636 032

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	2 344 200
Opprinnelig 2004	14 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 358 600

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter (Hellerud Fysikalske)	-1 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 800

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 358 600
Pantelån	60 636 032
Beregnete IN forpliktelser	977 790
TOTALT	63 972 422

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 424 178
Tomt	585 579
TOTALT	50 009 757

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT A - Å

Avfall

Borettslaget har kildesortert avfallshåndtering:

- Husholdningsavfall sorteres i spesielle poser som man får utlevert gratis i nærmeste dagligvareforretning. Papiravfall og papp kastes i egne beholdere som befinner seg utenfor hver blokk. Glass og metallemballasje skal kastes ved returpunkt for disse. Nærmeste returpunkt ligger ved Hellerud T-bane og Tveita senter. Annet spesialavfall må beboer selv håndtere/levere på dertil egnede gjenbruksstasjoner.
- Containere for annet større avfall settes ut i uke 12 og uke 45. 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 grønne poser. Posen knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakta. Nye poser kan hentes gratis hos Meny og Coop Ekstra på Tveita senter
Plastemballasje	Legges i blå poser. Posen knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakta. Nye poser kan hentes gratis hos Meny og Coop Ekstra
Restavfall	Legges i vanlig handlepose. Posen med restavfall knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakta
Sparepærer	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Tekstil	Legges i Uff/Fretex beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter

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

Elektrisk og elektronisk avfall er alt som har gått på strøm eller batterier som for eksempel vaskemaskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, datautstyr og kabler, kjøleskap og fryser.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til rommet der det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører lukkes for å hindre spredning.
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

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

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

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Bruksoverlating

Se "*Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)*"

Container

Containere settes ut uke 12 og uke 45 hvert år.

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.

Dørselgere

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

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

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

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

E-post

Mailadressen til styret er styret@lonnealleen.no

Fargekoder

Balkongvegger: 0502y

Entredør: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 02233 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Fremleie

Se "*Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)*"

Fugle/due mating

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

Garantert betaling av felleskostnadene

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

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag, tlf. 02233, 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 varmemåling

Alle leiligheter betaler for eget varmeforbruk. På hver radiator er det montert en sensor som daglig sender forbruket til en mottaker som er plassert i fellesområdet. Avregning av varmeforbruk 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.

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboerne rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester.

Spørsmål kan rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123. Se for øvrig www.get.no

Kildesortering

Se "Avfall"

Kjellerboder

Hver leilighet har en kjellerbod som følger leiligheten. I tillegg har borettslaget noen ekstra kjellerboder i hver blokk som man kan leie for kr. 55,- 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.

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

Mailadressen til styret er styret@lonnealleen.no

Nettsider

Informasjon om borettslaget finner du på www.lonnealleen.no og [facebook.com/lonnealleen](https://www.facebook.com/lonnealleen)

Nøkler

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

Nøkler til fellesområdene bestilles av styret, og sendes til beboer pr. postoppkrav. Bestillingsskjema finnes i vaskerigangene og på borettslagets internettsider.

Omsetning av leiligheter

Det er registrert 28 solgte leiligheter i 2016:

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	2 360 000,-	2 800 000,-	19
2 roms	2 773 000,-	3 160 000,-	3
3 roms	3 233 000,-	3 650 000,-	6

Oppussing

Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00. Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

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

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser utenfor hver blokk som leies ut etter eventuelle ventelister. Leien er kr 1 000 pr. år for bilparkeringsplass og kr 500 pr. år for MC-parkeringsplass. Dette refunderes ikke ved oppsigelse.

Ønsker du plass, kontakt parkeringsansvarlig (se oppslagstavle), send e-post til parkering@lonnealleen.no

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

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

Postkasser

Skilt til postkasse skal bestilles på skjema som finnes i vaskerigangen. 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 26.05.2010.

Avregning av varmeforbruk skjer en gang pr. år, og 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 lufte, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

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*".

Skilt

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

Styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de 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 med e-post styret@lonnealleen.no

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	Brannører i fellesområder
2013	Hoved el-tavler i alle blokker
2014	Oppgradering lekeplass
2015 – 2016	Rehabilitering bad, stigeledninger, samt maling korridorer og fellesarealer

Sykler

I kjelleren er det en 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.

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

Søppel

Se avsnittet "Avfall"

Telefonnummer

Firma/etat	Telefon	E-post
Brann	110	
Politi	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdsservice AS (Vaktmester)	905 20 631	post@bygardsservice.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
GET	02123	
Giftinformasjon	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	02333	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/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 98 14 60.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på telefon 905 20 631 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 vannlekkasjen oppstår mellom 08:00- 15:30, ring vaktmester på telefon 905 20 631.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72
4. Kontakt forsikringselskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 02233 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

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

Vaskeri

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

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

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om omgjøring av utleielokaler til boliger

Styret fikk på generalforsamlingen i 2016 i oppdrag å utrede mulighetene for ombygging og salg av næringslokaler som borettslaget disponerer i hver blokk.

Gjennom det pågående forprosjektet har vi fått estimater på både kostnader og inntjening – og disse estimatene indikerer et netto inntjeningspotensiale i størrelsesorden kr 2,7 millioner.

I tillegg til fortjenesten etter salg vil tre nye andelseiere generere månedlige leieinntekter som langt overstiger det vi kan få ved utleie av lokalene slik de fremstår i dag.

Styret ber på bakgrunn av dette om generalforsamlingens tillatelse til å fortsette prosjektet, herunder å innhente tilbud fra entreprenører.

Endelig beslutning om iverksettelse av ombygging og salg blir fattet av en ekstraordinær generalforsamling.

B) Forslag fra styret om å innføre betalingsvaskeri

På grunn av høye kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vaskeriene foreslår styret at det innføres brukerbetaling.

Etter våtromsrehabiliteringen har flere fått opplegg for vaskemaskin i egen leilighet, og det er etter styrets oppfatning ikke rimelig at vaskeriene skal fullfinansieres gjennom felleskostnadene.

Vi fremsetter derfor følgende forslag:

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å gå til anskaffelse av betalingsautomater i vaskeriene.

C) Forslag fra Ottar T. Rimala om å avslutte sensorstyrte lyspunkter i korridorer

Sensorstyrt lys i korridor bør avsluttes.

La beboer selv styre lys.

Det er vel "sparepærer" der nu?

Nå tennes lys for sent på dagen. For leiligheter i lyssone fra vindu er det sikkert greit. Mens vi innerst som ikke har ikke tilgang til direkte dagslys lever i halvmørket. Spesielt i den helt innerste leiligheten har naboen problemer med å se nøkkellås.

VALGKOMITEENS INNSTILLING**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A) Som styreleder for 2 år foreslås:**

Navn: Mari Hellesøy

Adresse: Karl Flodsv. 8 b, 0953 Oslo

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Thomas Bjerkvoll

Adresse: S.U. 3

Navn: Espen Blinge

Adresse: S.U. 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kate Korseth

Adresse: S.U. 3

C) Som styremedlem for 1 år foreslås

Navn: Linda Aasen

Adresse: S.U. 5

D) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Glenn Halvorsen

Adresse: S.U. 1

Navn: Anne Rudsbråten Hansen

Adresse: S.U. 5

Navn: Alen Vila

Adresse: S.U. 1

E) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Linda Aasen

Adresse: S.U. 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Solveig Knoff

Adresse: S.U. 1

F) Som valgkomité foreslås:

Navn: Solveig Knoff

Adresse: S.U. 1

Navn: Elisabeth Keller

Adresse: S.U. 1

Navn: Leif Gunnar Hombrek

Adresse: S.U. 1

Dato 15.3.2017

I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge
signLinda Aasen
sign