

Til andelseierne i Lønnealleen Borettslag



Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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.

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 12.april 2016 kl. 19:00 i matsalen, Tveita Skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015 (Side 4 – 16)

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER (Side 11)

- A) Styret
- B) Byggekomiteen
- C) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG (Side 25)

- A) Forslag fra styret om omregulering av næringslokaler
- B) Forslag fra Ingrid Skard om vasketider

5. VALG AV TILLITSVALGTE (Side 26)

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

Oslo, 15.2.2016
Styret i Lønnealleen Borettslag

*Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/ Thomas Bjerkvoll /s/
Solveig Knoff /s/ Therese Olsen /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 2015

GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850508852, ligger Oslo kommune Alna bydel med adresse Sigrid Undsets Vei 1, 3 og 5.

Lønnealleen Borettslag består av 204 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker.

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 m.v. 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.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Mari Hellesøy	Sigrid Undsets Vei 5	2014 - 2016
Nestleder	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2014 - 2016
Styremedlem	Thomas Bjerkvoll	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2017
Styremedlem	Therese Olsen	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2017
Styremedlem	Solveig Knoff	Sigrid Undsets Vei 1	2015 - 2016
Varamedlem	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2016
Varamedlem	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2015 - 2016
Valgkomité	Joachim Valsjø	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2016
Valgkomité	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2015 - 2016
Delegert OBOS	Mari Hellesøy	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2016
Vara OBOS	Thomas Bjerkvoll	Sigrid Undsets Vei 5	2015 - 2016

Styrets medlemmer består i dag av 5 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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

På denne tiden i fjor, da styret skulle utarbeide årsberetning for 2014, skrev vi at året hadde vært svært begivenhetsrikt, men at 2015/2016 lå an til å bli hakket mer hektisk. Den spådommen må vi nok si har slått til.

Siden generalforsamlingen i mai 2015 har vi avholdt åtte ordinære styremøter, hvorav ett med Åpent styrerom. Vi har *blant mye annet* også arrangert dugnad og gjennomført vernerunde, foretatt radiatoravregninger og skiltbestillinger, fulgt opp tildelinger av parkeringsplasser, besvart telefoner, e-poster og andre henvendelser og jobbet opp mot bydelen for å forbedre trafikksituasjonen rundt borettslaget.

I tillegg til den løpende driften med alt det innebærer av smått og stort har våtromsprosjektet krevd mye av oss, men over halvveis i prosjektperioden kan vi konstatere at det i det alt vesentlige har gått på skinner – mye takket være tålmodige beboere og en tilpasningsdyktig og kreativ entreprenør.

Det har så langt ikke vært store avvik verken i tidsplan eller budsjett, og vi satser på at den gode trenden fortsetter til siste flis er lagt. Tilbakemeldingene så langt fra de som er ferdige med sine leiligheter er i det alt vesentlige gode, så det lover godt for resten.

I året som kommer, vil styret følge opp og avslutte våtromsprosjektet. Vi skal også, i tillegg til å sikre den daglige driften og holde oversikt over og kontroll med borettslagets løpende inntekter og utgifter, fortsette arbeidet med å lage en langsiktig vedlikeholdsplan.

Det er nok å tak i, og vi gyver løs med krum hals og friskt mot.

Styreleders kommentar:

Det siste året har styret bestått av en god blanding av svært, ganske og litt mindre erfarne styremedlemmer. Vi har hatt en solid "nestkommanderende" i Kate Korseth, og både hun og de øvrige har lagt ned et godt stykke arbeid for å holde orden i sysakene og hjulene i gang. I tillegg har valgkomiteen stilt opp på kort varsel, og de fortjener også stor takk for innsatsen de har lagt ned.

Selv har jeg etter nærmere seks fine år i Sigrid Undsets vei 5 flyttet fra borettslaget i januar i år. På forespørsel fra valgkomiteen har jeg stilt meg til disposisjon for ytterligere to år som styreleder - først og fremst for å sikre kontinuitet ut prosjektperioden, men også fordi det så langt ikke har lyktes valgkomiteen å finne kandidater til vervet. Det er til syvende og sist generalforsamlingen som bestemmer styrets sammensetning, og jeg er uansett utfall optimistisk med tanke på borettslagets fremtid. Vel møtt!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntektene i 2015 var totalt kr 8 795 647 mot budsjettet kr 8 077 000.

Avviket skyldes at a-konto radiatorvarme (kr 1 290 222) og avregning (kr - 421 188) ikke var tatt med i budsjettet for 2015.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie. Lavere inntekter skyldes at plasser utenfor nr. 3 og delvis utenfor nr. 1 ikke har vært i bruk som følge av rehabiliteringen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var totalt kr 22 787 199 mot budsjettet kr 21 154 000. Årsaken til avviket forklares med ekstrakostnader som følge av rehabiliteringsprosjektet.

Resultat

Årsresultatet i resultatregnskapet viser et underskudd på kr 14 552 041. Dette foreslås dekket ved overføring fra annen egenkapital fra balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 165 334 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) pr 31.12.2015 utgjør kr - 381 092 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget rehabiliterer samtlige bad i 2015/2016 og prosjektet lånefinansieres med låneramme kr 40 millioner. Låneopptak 26 millioner er tatt inn i budsjettet for 2016 og vil gi positive disponible midler.

Delutbetaling nr.2 på kr 13 millioner fant sted 18.1.2016, mens siste delutbetaling finner sted våren 2016.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen er budsjett 2016 tatt inn i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til større vedlikehold er det i 2016 beregnet ca. 25 millioner til rehabiliteringsprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2 %, renovasjonsavgiften øker med 7 %, mens feieravgiften forblir uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 øker med ca. 2 % til kr 262 000 og skyldes indeksjustering på bygninger (3,3 %), samt individuell prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

- Borettslagets IN-lån i Eika Boligkreditt er i løpet av 2015 overført til Handelsbanken.
- Handelsbanken lån 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,4 % (2,3 % pr. 15.1.2015) og 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 er et annuitetslån med halvårlige terminforfall til flytende rente 2,4 % pr. 31.12.2015 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.6.2040. Lånet er et delutbetalingslån ifb. rehabilitering av bad med ramme på kr 40 000 000. Det er avtalt 3 utbetalinger av dette lånet og utbetaling 2 fant sted 18.1.2016.

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

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2015 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 3 % til kr 185 365.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på ca. 26 millioner. Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

Oslo, 15.2.2016
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/ Thomas Bjerkvoll /s/
Solveig Knoff /s/ Therese Olsen /s/



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnealleen Borettslag, som viser et underskudd på kr 14 552 041. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lønnealleen Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2015 - Lønnealleen Borettslag, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2016
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 910 101	1 766 194	1 910 101	-381 092
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 552 041	1 378 024	-14 243 000	-22 713 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	14 000 000	0	0	26 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-1 573 818	-1 234 117	-1 401 000	-1 888 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-165 334	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 291 193	143 907	-15 644 000	1 399 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-381 092	1 910 101	-13 733 899	1 017 908
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		925 000	2 104 425		
Kortsiktig gjeld		-1 306 092	-194 324		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-381 092	1 910 101		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 038 775	2 172 994	2 142 000	1 980 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 575 765	5 844 646	5 733 000	8 105 000
Antenneanlegg		158 784	156 247	162 000	165 000
Andre inntekter	3	22 323	52 677	40 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 795 647	8 226 564	8 077 000	10 280 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	-38 352	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-270 000	-260 000	-270 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 250	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-52 000	-11 000	-52 000	-63 000
Forretningsførerhonorar		-179 965	-149 972	-180 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-47 049	-27 501	-50 000	-50 000
Kontingenter		-41 300	-41 300	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-17 710 953	-1 085 879	-16 000 000	-26 000 000
Forsikringer		-255 284	-239 470	-255 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-900 534	-757 419	-900 000	-905 000
Energi/fyring	10	-1 502 305	-1 557 740	-1 550 000	-1 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-631 950	-623 339	-631 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-1 142 957	-1 150 448	-1 171 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 787 199	-5 949 670	-21 154 000	-31 268 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-13 991 552	2 276 893	-13 077 000	-20 988 000
Innbetalt andel fellesgjeld		165 334	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-13 826 218	2 276 893	-13 077 000	-20 988 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 401	40 061	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-767 224	-938 930	-1 191 000	-1 750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-725 823	-898 869	-1 166 000	-1 725 000
ÅRSRESULTAT		-14 552 041	1 378 024	-14 243 000	-22 713 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 378 024		
Fra annen egenkapital		14 552 041	0		

BALANSE

	Note	2015	2014
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		0	84 608
Kortsiktige fordringer		0	3 172
Driftskonto OBOS-banken		540 979	366 140
Innestående i andre banker		0	106 160
Sparekonto OBOS-banken		384 021	1 544 345
SUM OMLØPSMIDLER		925 000	2 104 425
SUM EIENDELER		50 934 758	52 114 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Annen egenkapital	16	9 940 564	24 492 605
SUM EGENKAPITAL		9 960 964	24 513 005
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 307 302	25 046 454
Borettsinnskudd	18	2 358 600	2 358 600
Annen langsiktig gjeld	19	1 800	1 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 667 702	27 406 854
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		1 301 185	194 041
Skyldig til offentlige myndigheter		0	282
Påløpte renter		4 907	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 306 092	194 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 934 758	52 114 183
Pantstillelse	20	80 178 600	40 178 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2.2016
Styret i Lønnealleen Borettslag

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

Solveig Knoff /s/ Therese Olsen /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..

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken.

Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen..

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 andelseierens 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 pantobligasjonen 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	5 602 904
Lokaler	113 617
Ekstra kjellerbod	21 230
Avregning radiatorvarme	-421 188
A-konto radiatorvarme	1 290 222
Reg.kapitalkostnader (IN)	-20 053
Kapitalkostnader (IN)	2 058 828
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 038 775
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 606 785

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler (tomme leieforhold)	-31 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 575 765

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	19 523
Viderefakturering faktura	1 000
Egenandel tur	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	22 323

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 7 432, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS (konsulenttenester/møtedeltakelse)	-44 670
---	---------

OBOS Prosjekt AS	-2 379
------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-47 049
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult - Prosjektledelse	-749 526
------------------------------	----------

Plan- og bygningsetaten - Bygningsgebyr	-92 220
---	---------

KABA MøllerUndall - Låssystem	-4 308
-------------------------------	--------

Sans Bygg AS - Rehabilitering bad	-16 259 282
-----------------------------------	-------------

SUM BADEROMSPROSJEKT	-17 105 336
-----------------------------	--------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-64 423
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-13 859
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-20 029
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 461
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-319 176
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-74 684
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 202
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 160
--------------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-623
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 710 953
---------------------------------	--------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-622 524
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 305
------------	--------

Renovasjonsavgift	-276 705
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-900 534
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-214 634
------------------	----------

Strøm el.bereder	-912 909
------------------	----------

Andre fyringskostnader (pellets)	-374 763
----------------------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-1 502 305
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-17 000
Container	-42 327
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 759
Verktøy og redskaper	-897
Telefon-/kontormaskiner	-9 751
Lyspærer og sikringer	-26 576
Vaktmestertjenester	-691 927
Renhold ved firmaer	-246 875
Snørydding (helg)	-15 000
Andre fremmede tjenester	-13 609
Kontor- og datarekvisita	-438
Kopieringsmateriell	-13 809
Trykksaker	-3 601
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 432
Telefon/bredbånd	-5 621
Porto	-12 936
Drivstoff maskiner	-7 003
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-1 977
Velferdskostnader	-6 920
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 142 957

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken (0,15 % pr. 1.1.2016)	1 705
Renter av sparekonto i OBOS-banken (0,9 % pr. 1.1.2016)	39 676
Renter Nordea Bank ASA	20
SUM FINANSINNEKTER	41 401

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken lån 1	-281 943
Handelsbanken lån 2	-97 641
Eika Boligkreditt	-387 640
SUM FINANSKOSTNADER	-767 224

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 898 615
Egenkapital fra IN tidligere år	1 436 113
Egenkapital fra IN 2015	165 334
Reduksjon EK fra IN	-559 498
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 940 564

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**

Eika Boligkreditt (overført til Handelsbanken 21.07.15)		
Opprinnelig 2004	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere	12 693 546	
Nedbetalt i år	25 046 454	0
Handelsbanken lån 1 (løpetid 26 år)		
Annuitetslån med flytende rente.2,4 % pr. 31.12.15		
Opprinnelig 2004 (Eika Boligkreditt)	-37 740 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 257 433	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 368 300	
Nedbetalt tidligere, IN	1 436 113	
Nedbetalt i år, IN	165 334	-23 512 820
Handelsbanken lån 2 (løpetid 25 år)		
Annuitetslån med flytende rente 2,4 % pr 31.12.15		
Opprinnelig 2015	-14 000 000	
Nedbetalt i år	205 518	
		-13 794 482
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-37 307 302	

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 358 600
Pantelån	37 307 302
Beregnete IN forpliktelser	1 041 949
TOTALT	40 707 851

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 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 v/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 i Låveveien 1 (Hellerud T-bane stasjon), 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 Rimi 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 Rimi på Tveita senter
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 i Låveveien 1 (Hellerud T-bane stasjon), Tveita senter (bak senteret)

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

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

Balkonginnglassing

Kun balkonginnglassing levert av leverandørene Norsk Balkonginnglassing og Lumon kan monteres.

Boder

Se "Kjellerboder"

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.
2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
3. Ved mindre branttilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.
4. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperoms dører holdes lukket for å hindre spredning.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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.

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 avsnittet om *"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. Dyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet, Ved bortgang/salg etc. må styret informeres.

Dørselgere

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

Unntak: Dersom styret i borettslaget tillater en av våre faste leverandører som f.eks. GET å oppsøke beboerne for å selge produkter, vil dette kunngjøres på oppslagstavlene i forkant. Kontroll av brannslukkere, røykvarslere, elektrisk anlegg eller liknende i regi av borettslaget blir også kunngjort i forveien. Dersom kun enkelte leiligheter skal bli kontrollert, vil andelseier bli informert om dette i brev signert av styret.

Elektrisk kraft, avtale om leveranse

Borettslaget får levert strøm til felles-/fyringsanlegget fra Shell og pellets fra Pemco AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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, kontakt OBOS på telefon 02333.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS, polisenummer 10772. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt 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 forsikringsavdelingen i OBOS (telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no) som melder inn skaden til forsikrings-selskapet. De kan også bestille håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert/betalt.

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.

Framleie

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

Fugle/due mating

Det er ikke tillatt å mate duer på hele Tveita området (gjelder også utenfor borettslagets område), 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, forutsatt at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5.2016 og 30.11.2016** på borettslagets felleslån. 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.

Ta kontakt med OBOS i god tid ved etablering av IN-avtale eller ved spørsmål om betingelser og priser.

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 to ganger 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 Brunata sin side www.brunata.no. Passord kan man få ved å henvende seg til styret.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

Se www.get.no eller kontakt Get på telefon 02123 ved eventuelle spørsmål.

Kildesortering

Se "Avfall"

Kjellerboder

Alle leiligheter har kun 1 kjellerbod. I tillegg finnes det 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 pr. loddtrekning blant de som skriftlig har meldt sin interesse.

Lager/oppbevaring

Hver leilighet har en kjellerbod som følger leiligheten. I disse skal det aldri oppbevares brannfarlig stoffer/material 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 finnes 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 17 solgte leiligheter i 2015:

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	1 964 000,-	2 050 000,-	10
2 roms	2 370 000,-	2 370 000,-	1
3 roms	2 555 000,-	3 100 000,-	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 lørdager, 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. Leie utgjør p.t. kr 500 pr. halvår. Dette refunderes ikke ved oppsigelse.

Ønsker du plass, kontakt parkeringsansvarlig (se oppslagstavle), send faks til 21 92 65 91 eller til e-post: 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 vaktmester.

Radiatorvarme

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

Å konto innkreves månedlig og avregning av varmeforbruk skjer én gang pr. år.

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.

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.

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

Julaften og romjulen sees på som lørdager, 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.

Skilt

Se "Postkasser".

Styrearbeid, Retningslinjer

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 Lønnealleen Borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 med faks 21 92 65 91 og e-post styret@lonnealleen.no

Ved krisesituasjoner (vannlekkasje, strømproblemer etc.) kontakt vaktmester eller håndverkere listet under "Telefonnummer"

Større vedlikehold og rehabilitering

1988	Utskifting av vinduer
1998 – 2000	Rehabilitering av fasadene og nye balkonger
1999	Nye vaskemaskiner
1999 – 2000	Utbedring av tak og nytt låssystem i inngangsdørene
2000	Utskifting inngangsdører og kjellerdører
2003	Innglassing av balkonger, skiftet innendørsbelysning
2003 – 2004	Rehabilitering heiser, malt styrerom, fyrrom, vaskerier og kjellerganger
2004	Nye blomsterkasser ved parkeringsplassene og inngangspartier
2005	Maling av korridorer og byttet postkasser
2006	Oppgradert lekeplass, gjerde langs alléen, asfaltert gangveier, kontroll og etterfylling av brannslukkere, samt utdeling av nye røykvarslere
2007	Montert opp utegriller
2008	Startet pellets prosjekt, samt nye radiatorventiler og målere
2009	Pelletsprosjekt, låssystem, callinganlegg, grillplasser og duesikring
2010	Forblendet pelletstank, lysregulering i ganger, skiftet vannkraner i kjeller.
2011	Skiftet Brann dører i fellesområder
2013	Skiftet Hoved EL-tavler i alle tre 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 Lønnealleen Borettslag kan settes her. Sykler som ikke er merket med synlig oblat kan fjernes uten varsel.

Sykkelstativet ved inngangen er ikke ment som en lagringsplass, men er kun for de som bruker sykkelen jevnlig, samt besøkende i borettslaget. Disse sykkelstativene tas inn 1. november og settes ut igjen 1. april hvert år.

Søppel

Se avsnittet "Avfall"

Telefonnummer

Firma/etat	Tlf.nr	Mail
Brann	110	
Politi	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdservice AS (Vaktmester)	905 20 631	vaktmester@lonnealleen.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
GET	02 123	
Giftinformasjonssentralen	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	02 333	obos@obos.no
OBOS Skadeforsikring AS	22 86 59 30	post@obosskadeforsikring.no
Oslo Kommune	02 180	
P-service AS	41 25 53 84	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feilmelding	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.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på tlf. 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 og 15:30, ring vaktmester på tlf. 48 02 35 33
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72
4. Kontakt forsikringselskapet:
OBOS Skadeforsikring as
Postboks 6667 St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 30
Telefaks 22 86 82 30
post@obosskadeforsikring.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 forsikrings 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 søn- og helligdager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om omregulering av næringslokaler

På grunn av behovet for finansiering av fremtidig vedlikehold foreslår styret å gå i gang med en prosess for å omregulere og selge det som til nå har vært utleielokaler og styrerom i henholdsvis Sigrid Undsets vei 1 og 3, og nr. 5.

Saken må vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall jf. borettslagsloven § 18-9 pkt. 2 og 3. Styret fremmer derfor følgende forslag:

Styret gis fullmakt til å forestå de handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Dette inkluderer blant annet:

- Innhente nødvendige tillatelser
- Fastsette andelskapital og innskudd
- Fastsette andel fellesgjeld for de nye andelene og endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene – begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnader.
- Gjennomføre salg av andelene, herunder:
 - Akseptere bud
 - Inngå kjøpekontrakt
 - Pantsette andelen

De nye andelene skal selges til høystbydende. Eventuell over-/underkurs (relatert til *pålydende*) fremkommer når salg av andelen(e) er gjennomført. De nye andelene skal ha samme pålydende verdi som tidligere andeler, det vil si andelskapital pålydende kr 100.

B) Forslag fra Ingrid Skard om vasketider

Hei, Vil gjerne melde inn forslag til sak.

Det hadde vært fint hvis vaskeriet var åpent noen timer på søndag, f. eks. 9-17.

Mvh Ingrid Skard

VALGKOMITEENS INNSTILLING**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Mari Hellesøy

Karl Flods vei 8

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kate Korseth

Sigrid Undsets vei 3

Nina Therese Halvorsen

Sigrid Undsets vei 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Bjerkvoll

Sigrid Undsets vei 3

Therese Olsen

Sigrid Undsets vei 5

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Joachim Valsjø

Sigrid Undsets vei 5

2. Linda Aasen

Sigrid Undsets vei 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kate Korseth

Sigrid Undsets vei 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Thomas Bjerkvoll

Sigrid Undsets vei 3

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Espen Blinge

Sigrid Undsets vei 1

Joachim Valsjø

Sigrid Undsets vei 5

Linda Aasen

Sigrid Undsets vei 5

Oslo, 29.2.2016

I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Joacim Valsjø /s/

Espen Blinge /s/