

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

På grunn av koronaviruset anbefaler myndighetene å utsette større sammenkomster. For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag i år bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. Generalforsamling gjennomføres derfor ikke på vanlig måte som et fysisk møte.

- I det digitale årsmøtet vil kun de lovpålagte sakene vil bli behandlet, dvs. konstituering, årsrapport og regnskap, styrehonorar og valg av styre.
Innkomne forslag kan ikke behandles, men utsettes til en senere generalforsamling.
- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet.
Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
Når generalforsamlingen åpner, vil du motta en invitasjon på SMS.
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner bakerst i dette heftet. Fyll den ut og legg den i styrets postkasse innen fristen som er onsdag 6.mai.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamling denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til en senere generalforsamling.

Årsmøtet starter:

- **Digitalt årsmøte åpnes tirsdag 28. april 2020 kl. 18:00**
- **Møtet er åpent for avstemming i 8 dager**
- **Siste dato for avstemming er således onsdag 6. mai 2020 kl. 18:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog (manuell) deltagelse

- Kan du **ikke** delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Fyll ut stemmeseddelen, riv den ut av heftet og legg den i styrets postkasse.
- Manuell stemmeseddel finner du helt bakerst i dette heftet.

Til andelseierne i Lønnealleen borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. 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 borettslaget det kommende året. Velkommen til ordinær generalforsamling.

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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lønnealleen Borettslag avholdes som et digitalt årsmøte og åpnes 28.4.2020 kl. 18:00. Dette pga. koronaviruset.

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret kr 290 000
- B) Valgkomiteen kr 6 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (korttidsuteie)
- B) Forslag om sentralvarme temperatur
- C) Forslag om å nedsette en komité for utredning av muligheter takterrasser
- D) Forslag om installering av ca. 50 el-biladestasjoner
- E) Forslag om endring av vedtektene (valg av varamedlemmer)
- F) Forslag om endring av vaskeriene
- G) Forslag om tilrettelegging for helårssykling

INNKOMNE FORSLAG UTSETTES TIL EN SENERE GENERALFORSAMLING)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 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
- Valgkomiteens innstilling (se side 31)

Oslo, 24.2.2020
Styret i Lønnealleen borettslag

Espen Blinge /s/ Linda Aasen /s/ Jakub Galicki /s/

Else Mari Minnesjord /s/ Marina Skjørberg Nordås /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 håndsupprekning, 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2019

GENERELLE OPPLYSNINGER

Lønnealleen borettslag består av 207 andelsleiligheter fordelt på 3 høyblokker. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850508852, ligger Oslo kommune Alna bydel med adresse Sigrid Undsets Vei 1, 3 og 5. Første innflytting skjedde 8.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr.140/bruksnr.31 og er på 18 469 m².

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen 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 borett, 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 og det er ikke registrert skader eller ulykker i 2019.

Styret kan kontaktes pr. 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	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2018 – 2020
Nestleder	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2018 – 2020
Styremedlem	Jakub Galicki	Sigrid Undsets Vei 3	2018 – 2020
	Else Mari Minnesjord	Sigrid Undsets Vei 5	2019 – 2021
	Marina Skjørberg Nordås	Sigrid Undsets Vei 5	2019 – 2021
Varamedlem	Glenn Andre Halvorsen	Sigrid Undsets Vei 1	2019 – 2020
	Laila Anderssen	Sigrid Undsets Vei 1	2019 – 2020
Valgkomité	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2019 – 2020
	Liv Stokke Nilsson	Sigrid Undsets Vei 3	2019 – 2020
Delegert OBOS	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2019 – 2020
Vara OBOS	Laila Anderssen	Sigrid Undsets Vei 1	2019 – 2020

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget tilstreber likestilling slik 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 det igjen på tide å oppsummere året som har gått i Lønnealleen borettslag. Som vanlig har vi lagt bak oss en innholdsrik periode med ulike prosjekter, hendelser og henvendelser. Det har ikke vært noen større prosjekter denne perioden, men en jevn flyt av vedlikeholdstiltak har vært gjennomført.

Bare for å si noe om hvilket ansvar styret har. Det samlede styret har ansvar for borettslagets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre iflg. lover, forskrifter, vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Styret har ansvar for å innkalle til årlig generalforsamling og styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Som tillitsvalgte for beboerne skal styremedlemmene bidra til at styrets samlede virksomhet ivaretar beboernes og borettslagets interesser på en best mulig måte. Dette gjøres ved aktiv deltagelse i styremøter, at man setter seg inn i aktuelle problemstillinger, drøfter innhold i styresaker og fatter beslutninger. Styremedlemmer har et særskilt ansvar for å sette seg inn i forhold som angår tildelte oppgaver med hensyn til driften av borettslaget.

Styremedlemmene skal bidra til åpen kommunikasjon. Alle forhold som vedrører borettslagets drift og styrets virksomhet, skal kun drøftes på styremøter eller i styreoppnevnte grupper. Styret har et særskilt forvalteransvar. Styret og det enkelte styremedlem har ansvar for å forvalte borettslagets eiendom på en best mulig måte. Det løpende vedlikehold av eiendommen skal bidra til at det ikke skjer verdiforringelse eller forfall. Økonomiske midler brukes på en måte som best mulig ivaretar beboernes interesser. Dette innebærer forsvarlig drift av borettslaget og det fortløpende vedlikeholdsbehovet som oppstår. Husleien må jevnt over reguleres da det kan være mange ytre faktorer som legger press på dette. Vi iverksetter sparetiltak der det er mulig, men å love noe «frys» med hensyn til prosjekter kan ikke et styre love. Igjen har dette noe med å drifte borettslaget forsvarlig og dette innebærer fortløpende omkostninger med tanke på det løpende vedlikeholdet.

Borettslaget var med som prøvekanin som del av et pilotprosjekt «Et årlig teknisk rådgivningsmøte med OBOS Prosjekt» og det har fortsatt i inneværende år. Hvorvidt pilotprosjektet blir et reelt integrert tilbud fra OBOS gjenstår å se, og styret må vurdere om det er noe som er aktuelt for oss å benytte oss av.

Fjorårets HMS-runde avdekket ingen store eller graverende feil og det gjorde for så vidt ikke heller runden vi hadde med OBOS prosjekt. Det ble utført «lapping» av parkeringsplassene. I utgangspunktet var tanken å ta en fullstendig asfaltering av parkeringsplassene, men styret landet på at dette ville være for kostnadskrevenne all den tid vi ikke anser at det per nå ikke er økonomisk forsvarlig.

Styret har avholdt møter månedlig (bortsett fra i juli) hvorav to åpne styrerom. Det har ikke vært et rush av beboere til disse åpne styrerommene, men noe har det jo vært og vi tar sikte på å fortsette med i hvert fall to åpne styrerom, kanskje flere.

Ellers har vi fått en jevn strøm av telefoner, sms'er og e-poster fra beboere og forsøker å svare så godt vi kan og iverksatte tiltak der det er nødvendig. Iblant er vi ikke like treffsikre og det er dermed ikke sikkert alle har fått den respons de hadde forventet. Forbedringspotensial finnes det selvsagt. Styrepostkassene forblir der de er, slik at dere kan fortsatt nå oss på den «gamle» måten. Vi oppfordrer de beboere som kan til å registrere seg på www.vibbo.no. Denne nettsiden vil etter hvert erstatte www.lonnealleen.no.

Det har vært en del henvendelser med hensyn til ladestasjoner og hva som vil skje med dette. Styret har vært i kontakt med tre ulike leverandører og har landet på å fremme et forslag til generalforsamlingen vedørende en av leverandørene. Målet er å få satt opp ladestasjoner på de fleste eksisterende parkeringsplassene. Det vil ikke medføre en utgift for fellesskapet, kun for den beboer som ønsker å leie ladestasjon. Slik det «grønne skiftet» forløper så er dette et tiltak som det er nødvendig å iverksette.

Postkassesystemet er blitt oppgradert og noen av beboerne kan ha funnet det morsomt, eller beroligende/foruroligende, alt etter som, å se styremedlemmer jobbe (fysisk arbeid altså) med å montere på plass dette. Styret oppfordrer beboere som ikke har postkasseskilt til å bestille dette. Hjemmelagde klistremerker er uaktuelt å bruke.

Nå har vel de fleste blitt vante med de nye sparelampene som er montert i alle blokkene. Dette er en investering som på sikt bør være et besparende tiltak.

Vi har i denne perioden hatt en hel del irriterende problemer med hensatte ting i kjellere og fellesarealer som ender opp med å belastes fellesskapet når disse tingene må fjernes.

Styreleders kommentar:

Styret har det siste året bestått av fem styremedlemmer. Jeg vil gjerne takke av nestleder Linda for innsatsen da hun nå går ut av styret. Det er et «godt hode» som nå går ut. Likeledes vil jeg takke Jakub for en fin innsats i styret. Nok et «godt hode» går ut av styret. Else-Mari og Marina er godt i gang med styrearbeidet og tar nok neste periode med pågangsmot. Valgkomiteen har vært i sving en stund, og jeg er trygg på at de har funnet gode kandidater som kan fortsette arbeidet med å gjøre Lønnealleen til et godt sted å bo for alle. Vi har mange observante beboere som gjør sitt for å ivareta et godt boligmiljø og styret vil takke dere for det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 11 272 870 mot budsjettet kr 11 257 000.

Andre inntekter gjelder innbetalinger gjennom betalingsløsningen Via OBOS og gjelder salg av nøkkelbrikker og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 9 694 898 mot budsjettet kr 9 783 000.

Resultat

Årets resultat på kr 130 473 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til og føres kun i balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 102 607 på IN-ordningen fra én andelseier. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 27 866.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 7 681 192 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 2020

Til orientering er budsjett for 2020 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 250 000 til utskifting av lamper i korridorer, ca. kr 750 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 2020. Feiegebyret reduseres med 7,5 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og regnskapstall for 2019, har vi budsjettet med en økning av energikostnadene i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien fra IF for 2020 utgjør kr 245 023.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken lån 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,7 % pr. 31.12.2019 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2029. Lånet er et IN- lån med muligheter for å nedbetale andel av fellesgjeld (forutsatt flytende rente).
- Handelsbanken lån 2 er et annuitetslån med kvartalsvise terminforfall til flytende rente 2,7 % pr. 31.12.2019 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,0 % p.a

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2019 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 3 % til kr 205 005.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 er verken basert på økning av felleskostnadene eller låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnealleen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lønnealleen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning - Lønnealleen Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 10. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

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 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 f.eks. 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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 136 708	14 469 009	3 136 708	7 681 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 473	-5 268 362	141 000	1 839 000
Tilbakeføring gjennomført påkostn.		2 618 834	-2 618 834	0	0
Salg leiligheter	16	5 190 577	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-3 328 793	-3 379 356	-3 423 000	-3 364 000
Red. annen langs. gjeld		0	-1 800	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-102 607	-63 949	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		35 700	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		300	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 544 484	-11 332 301	-3 282 000	-1 525 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 681 192	3 136 708	-145 292	6 156 192
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 857 125	3 957 104		
Kortsiktig gjeld		-175 933	-820 396		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 681 192	3 136 708		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 939 876	1 925 877	1 908 000	1 960 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 156 631	8 781 389	9 179 000	9 190 000
Antenneanlegg		171 469	168 727	170 000	175 000
Andre inntekter	3	4 894	1 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 272 870	10 877 693	11 257 000	11 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	-48 504	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-280 000	-270 000	-280 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-42 000	-74 000	-43 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-199 810	-194 750	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-41 811	-90 389	-50 000	-250 000
Kontingenter		-41 400	-40 800	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-3 223 054	-8 668 177	-3 200 000	-1 000 000
Forsikringer		-168 416	-235 885	-250 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-1 051 068	-962 190	-1 060 000	-1 130 000
Energi/fyring	10	-2 391 333	-2 141 747	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 594	-977 354	-1 000 000	-1 035 000
Andre driftskostnader	11	-1 188 760	-1 131 016	-1 200 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 694 898	-14 842 937	-9 783 000	-7 881 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 577 972	-3 965 244	1 474 000	3 444 000
Innbetalt andel fellesgjeld		102 607	63 949	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 680 579	-3 901 295	1 474 000	3 444 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 100	58 390	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 603 206	-1 425 457	-1 343 000	-1 615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 550 106	-1 367 067	-1 333 000	-1 605 000
ÅRSRESULTAT		130 473	-5 268 362	141 000	1 839 000
Overføringer:					
Fra negativ egenkapital		0	5 268 362		
Til negativ egenkapital		130 473	0		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Rehabilitering		0	2 618 834
Tomt		585 579	585 579
SUM ANLEGGSMIDLER		50 009 757	52 628 591
OMLØPSMIDLER:			
Kortsiktige fordringer	15	308 850	389 695
Driftskonto OBOS-banken		750 637	536 636
Driftskonto OBOS-banken II		11 172	19 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		350	860
Sparekonto OBOS-banken		6 786 116	3 010 413
SUM OMLØPSMIDLER		7 857 125	3 957 104
SUM EIENDELER		57 866 882	56 585 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 400
Negativ egenkapital	16,17	-11 999 468	-17 320 518
SUM EGENKAPITAL		-11 978 768	-17 300 118
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 275 417	70 706 817
Borettsinnskudd	19	2 394 300	2 358 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 669 717	73 065 417
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		159 702	805 381
Skyldige offentlige avgifter		0	792
Påløpte renter		9 954	7 946
Annen kortsiktig gjeld	20	6 277	6 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 933	820 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 866 882	56 585 695
Pantstillelse	21	96 178 600	96 178 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2020
Styret i Lønnealleen Borettslag

Espen Blinge /s/ Linda Aasen /s/ Jakob Galicki /s/

Else Mari Minnesjord /s/ Marina Skjørberg Nordås /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i panteobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 147 064
Radiatorvarme	1 174 368
Parkering	68 400
Forretningslokaler	62 000
Bodleie	30 820
MC-parkering	3 000
Avregning radiatorvarme	-234 178
Kapitalkostnader på IN-lån	1 930 602
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 274
Overført til kapitalkostnader	-1 939 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 251 474

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-31 743
Parkering	-5 600
MC-parkering	-1 800
Forretningslokaler	-50 000
Leie tidl.år	-1 200
Radiatorvarme	-4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 156 631

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger (Via OBOS)	4 414
Nøkler	480
SUM ANDRE INNTEKTER	4 894

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 2018/2019, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 988, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-29 920
OBOS Prosjekt AS	-7 031
Oslo Kommune (heiskontroll)	-4 860
SUM KONSULENTHONORAR	-41 811

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Heiser	-2 153 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 153 688
Drift/vedlikehold bygninger	-279 877
Drift/vedlikehold VVS	-15 375
Drift/vedlikehold elektro	-73 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 423
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-276 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-155 832
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-806
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 223 054

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-701 182
Feieavgift	-1 246
Renovasjonsavgift	-348 640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 051 068

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-231 768
Strøm oljefyr el.bereder	-2 036 012
Andre fyringskostnader	-123 554
SUM ENERGI / FYRING	-2 391 333

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 700
Container	-56 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 774
Driftsmateriell	-7 458
Lyspærer og sikringer	-9 834
Vaktmestertjenester	-772 414
Renhold ved firmaer	-303 132
Andre fremmede tjenester	-2 698
Trykksaker	-2 293
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 340
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 988
Porto	-2 955
Bank- og kortgebyr	-2 971
Velferdskostnader	-1 529
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 188 760

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 703
SUM FINANSINNEKTER	53 100

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken lån 1	-422 343
Handelsbanken lån 2	-1 180 697
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	-1 603 206

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	35 239
Avregningskonto IN	6 525
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	267 086
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	308 850

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-18 043 522
Salg leiligheter (ombygde lokaler)	5 190 577
Egenkapital fra IN tidligere år	1 665 396
Egenkapital fra IN 2019	102 607
Reduksjon EK fra IN	-914 526
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 999 468

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**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2017	-54 000 000
Nedbetalt tidligere	2 278 267
Nedbetalt i år	1 811 260
	-49 910 473

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,70 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2004	-37 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 089 520
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 517 533
Nedbetalt tidligere, IN	1 665 396
Nedbetalt i år, IN	102 607
	-17 364 944

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-67 275 417****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-35 700
Opprinnelig 2004	-14 400
Opprinnelig 1966	-2 344 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 394 300

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Beboeraksjon	-6 277
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 277

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 394 300
Pantelån	67 275 417
Beregnete IN-forpliktelser	853 477
	70 523 194

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 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 vår og høst (se oppslag). Dekk og annet spesialavfall skal ikke kastes i disse. Det settes samtidig ut egne containere for elektrisk avfall utenfor en av blokkene.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel i kjellerganger, fellesområder eller utenfor blokkene.

Spesialavfall kan leveres på følgende steder:

Batterier	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Bildekk	Leveres på Haraldrud gjenbruksstasjon og Grønmo gjenbruksstasjon.
Glass	Kastes i beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter (bak senteret)
Lysrør	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Matavfall	Legges i grønn pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakta. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra på Tveita senter
Plastemballasje	Legges i blå pose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppel-sjakta. Nye poser kan hentes hos Meny og Coop Ekstra
Restavfall	Legges i vanlig handlepose og knyttes med dobbel knute før den kastes i søppelsjakta
Sparepærer	Leveres gjenbruksstasjon eller forhandler/butikk
Tekstil	Legges i Uff/Fretex beholder ved Hellerud T-bane eller Tveita senter

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

Elektrisk og elektronisk avfall er alt som har gått på strøm eller batterier som f.eks. vaske-maskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, data-utstyr og kabler, kjøleskap og fryserer.

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det særlig viktig at dører til rommet der det brenner, samt korridorskiller og trapperomdører lukkes for å hindre spredning av både ild og røyk.
4. Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. Samlingssted: I hagen på baksiden av bygget

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på felles-områdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.

Brannsikringsutstyr

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 vår og høst (se oppslag).

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

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

Se også under *"Avfall"*

Dyrehold

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

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

Husdyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet eller lastes ned fra www.lonnealleen.no

Dørselgere

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

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

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

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

E-post

Mailadressen til styret er 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 22 86 55 00.

Forsikring

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

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

Skade meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller pr. e-post til forsikring@obos.no Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

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

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

Individuell 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.

Ved flytting må radiatormålerne leses av. Eierskifteskjema ligger på borettslagets internettsider www.lonnealleen.no, samt bak i husordensreglene.

Kabel-TV/internett

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål kan rettes til Get's kundetjeneste på telefon 21 54 54 54. 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.

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

Lager/oppbevaring

I kjellerbodene skal det aldri oppbevares brannfarlig stoffer/materialer eller mat, se husordensreglene.

Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre ting på fellesområdene, dette gjelder også ved oppussing/rehabilitering av leilighet.

Mailadresse/nettsider

Mailadressen til styret er styret@lonnealleen.no

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 20 solgte leiligheter i 2019 (eks. fellesgjeld):

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	2 620 000,-	2 760 000,-	12
2 roms	2 912 000,-	3 025 000,-	2
3 roms	3 246 000,-	3 700 000,-	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 100 pr. mnd for bilplass og kr 50 pr. mnd for MC-parkingsplass. Eierskiftegebyr til OBOS tilkommer.

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

Oppsigelse av plass må meldes parkeringsansvarlig i god tid før leieforholdet opphører.

P-Service har avtale om å kontrollere borettslagets parkeringsplasser. Alle biler som står på parkeringsplassene må 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 26.5.2010.

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 luffer, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

Ved flytting MÅ radiatormålerne leses av. Eierskifteskjema ligger på borettslagets internett-sider www.lonnealleen.no, samt bak i husordensreglene.

Renhold

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

Ro

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

Se også "Oppussing".

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 krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret

Styret i Lønnealleen borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 og kan kontaktes pr. e-post 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
2017	Utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere
2017 – 2019	Utskifting av heiser
2018	Ombygging av 3 stk. lokaler til nye leiligheter

Sykler

I kjelleren er det sykkelbod hvor beboerne kan parkere sine sykler. Kun sykler med sykkeloblat fra Lønnealleen borettslag kan settes her. Sykler som ikke er merket med synlig oblat kan fjernes uten varsel.

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

Søppel

Se avsnittet "Avfall"

Telefonnummer

Firma/etat	Telefon	E-post
Brann	110	
Politi	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	21 54 54 54	
Giftinformasjon	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	22 86 55 00	obos@obos.no
IF Skadeforsikring	02400	
Oslo Kommune	02180	
P-service AS	412 55 384	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feil-melding	23 43 79 00	postmottak@vav.oslo.kommune.no

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 55 00.

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 lekkasjen oppstår mellom 08:00 og 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 forsikringssselskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

Forsikringssselskapet vil melde saken til styret. Senere vil forsikringssselskapet 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 (UTSETTES)

A) Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder «Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes».

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas slik at borettslagsloven følges.

B) Forslag om sentralvarme temperatur

Jeg mener sentralvarme temperatur må økes til samme nivå som forrige fyringssesong. Da var det mulig å få normal / behagelig romtemperatur, uten at alle (3) radiatorventiler i stue og kjøkken må stå på fult. (5) Radiatorer er luftet. 24 gr. bør kunne oppnåes. Siste fyringssesong var liten radiator i stue og kjøkken på 3, for å oppnå behagelig innetemperatur. Store i stue var "ubrukt". Med nåværende sentralvarme temperatur viser det seg at investeringen som er gjort med temperaturregulerte radiatorventiler var bortkastet, siden dem nå, alltid må stå på fult (5).

"Styret" mener / tenker beboerne må gå til innkjøp av egne varmekider. Styret skriver, 26 sept. 2019, på Facebook: "Hos meg nå: Kl 1937: ute: 10,3 grader, inne: 21,5 grader m lunk i radiatoren. Dette til orientering. Jeg tenker at trenger man det varmere enn det så må man supplere med egen varme"

Noen kommenterte: "Har vi ikke fjernvarme inkludert i husleien vår? Burde ikke folk få bestemme hvilken temperatur de vil ha i sin egen leilighet da, ikke hva "du" tenker er riktig?"

Ottar Tverland Rimala, S.U. 1, Leil. 915

Styret uttaler: For å kunne forstå henvendelsen fra beboer endte styret med å tolke følgende som forslag fra beboer: "Jeg mener sentralvarme temperatur må økes til samme nivå som forrige fyringssesong". Det har seg slik at en periode i forrige fyringssesong så ble varmeanlegget kjørt manuelt, og dermed ble det kjørt mer varme inn. Varmen ble altså kjørt utenom shuntventilen i denne perioden uavhengig av utetemperaturen. Styret forholder seg til retningslinjer fra Folkehelseinstituttet med hensyn til anbefalt innetemperatur.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke at forslaget vedtas (det er vanskelig å "vedta"), men vil i samarbeid med Bygårdsservice vurdere om anlegget har forbedringspotensiale og ev om det må iverksettes tiltak for å sikre god og stabil oppvarming i fyringssesongen.

C) Forslag om å nedsette en komité for utredning av muligheter takterrasser

Våre takterrasser i alle tre blokker er arealer med stor potentielle og fantastisk utsikt, men de står mer eller mindre ubrukte året rundt. Foreslår at styret alternativt en komité får i oppdrag at utrede hvilke muligheter som finnes for en avstemning på generalforsamlingen i 2021.

En idé kan være å bruke arealet som parsellhage med en sosial sone i midten der søylene brukes som ramme for å få arealet in glasset på lik måte som vi gjort med balkongene. Andelseier kan da f.eks. leie en del av parsellhagen der inntektene går til å dekke investeringen i forbindelse med oppgraderingen. En slik oppgradering vil bidra til et bedre samhold i blokkene der naboer blir bedre kjent og ikke minst øke eiendomsverdien som bør være av interesse for alle.

Fra: Jisoo Kwon og Petter Kandre SUV 5 401

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til at frivillige oppretter en komité og utreder nærmere muligheter for parsellhage. Styret kan vurdere å sette av midler til disposisjon når komiteen kan forevise en utredningsplan hvor det må fremkomme kostnader ved prosjektet.

D) Forslag om installering av ca. 50 el-billadestasjoner

Installering av ca 50 el-billadestasjoner. Styret har innhentet ulike tilbud for el-billading. Hadde møte med Hafslund Eco om ladestasjoner. De presenterte ulike avtalemodeller. 2 ulike modeller hvor modell 1 er uten kostnader for borettslaget, men per beboer (429,- per mnd + strømforbruk) er den som er aktuell.

Dette blir mer og mer aktuelt når man ser dagens grønne skifte og utskifting av bilpark. Det har vært avgjørende for styret at dette ikke skal bekostes av fellesskapet men av den enkelte beboer som benytter seg av muligheten.

Styret har landet på et ønske om å inngå en avtale med Hafslund Eco. Dette innebærer ingen kostnad for fellesskapet, men den enkelte beboer som benytter seg av ladeplass må betale en månedlig kostnad til Hafslund Eco. I tillegg kommer strømkostnadene.

Hafslund Eco Ladeklar vil legge frem saken for generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas.

E) Forslag om endring av vedtektene pkt. 8-1 (1) og (2) om valg av varamedlemmer

Pkt. 8-1(1) og (2) om valg av 2 vararemedlemmer til Styret strykes.

Begrunnelse: Det har gjennom de siste 20 år (muligens enda lenger tilbake) ikke vært praksis at varamedlemmer på noe tidspunkt blir involvert i styrets arbeid.

Styret har gjennomført sitt arbeid uten at varamedlemmer blir innkalt til styremøter og de har ikke rykket opp når styremedlemmer har trukket seg i styreperioden.

Å ha med varamedlemmer på innstillinger fungerer således at de i praksis har vært «listefyll» og ikke er nødvendig for styrets arbeid.

Lov om Borettslag har ingen krav til at Borettslag skal velge varamedlemmer til sine styrer.

Fra Kate Korseth, Leilighet 509

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette vedtas og at vedtektene endres.

F) Forslag om endring av vaskeriene

Styret har gjort en undersøkelse for å kartlegge bruken av vaskeriene. Av 207 mulige respondenter fikk vi 120 svar i svarkategori «bruker du vaskeriet?» ja eller nei (og ikke svart). Vi har også sett på hyppigheten og anslag med hensyn til kostnad av bruken.

Bruk av vaskeriet – andel respondenter og svarkategorier. Dette gir følgende resultat:

- Ja 80 tilsvarende 38,6 % hvis alle hadde besvart
- Nei 40 tilsvarende 19,3 % hvis alle hadde besvart
- Ikke svart, men levert skjema 16 tilsvarende 5,8 % hvis alle hadde besvart
- Ikke svart 71 responderer ikke – tilsvarende 34,3%
- av 207 mulige svar JA: 80 TILSVARER EN PROSENT PÅ CA 39 %
- NEI/IKKE BESVART: 127 TILSVARER EN PROSENT PÅ CA 61 %
- Totalt antall skjemaer mottatt 136 av 207 mulige: svarprosent: 65,7 %

Bruk av vaskeriet – hyppighet

- 1-2 x/uke 40 k
- Hver 14. dag 18
- Hver 3.-4. uke 9
- Av og til/noen ganger i året 5

Dette viser at de som bruker vaskeriet

- 1-2 ganger i uka fra besvarte respondenter tilsvarende 29,4 %
- hver 14. dag fra besvarte respondenter tilsvarende 13,2 %
- hver 3. -4. uke fra besvarte respondenter tilsvarende 6,6 %
- av og til/noen ganger i året fra besvarte respondenter tilsvarende 3,6 %

Kostnader ved å drifte vaskeriene:

I 2019 var de samlede vedlikeholds- og reparasjonskostnader på i underkant av 80 000 kroner. Strømkostnadene varierer, men et estimat er at dette ligger på ca. 150 000 kroner. Dette gir en samlet kostnad på rundt 230 000 kroner og da var ikke nødvendigvis 2019 et spesielt ille år. Per i dag så er en tørketrommel i SUV 1 ødelagt og kan ikke repareres slik at anskaffelse av en ny vil påbeløpe seg til ca. 60 000 kroner.

Besvarelsen er selvsagt ikke helt treffsikker. Men tar en utgangspunkt i at en ved hver vask vasker to maskiner med tøy, så kan man dividere antall maskinvasker med kostnaden (estimatet fra 2019). Da vil én maskinvask koste noe i overkant av 54 kroner.

Styrets forslag: Ved fjorårets generalforsamling kom det et forslag om å nedskalere vaskeriene med kun 2 vaskemaskiner og en tørketrommel. Dette tenker styret i utgangspunktet kan være hensiktsmessig all den tid man ser på den reelle bruken av vaskeriene, jamfør innkomne resultater fra undersøkelsen. Styret ber om godkjenning til dette.

Samtidig ber styret om godkjenning til å utrede muligheten for å bygge om vaskeriene i SUV 1 og SUV 5 til leiligheter og oppgradere vaskeriet i SUV 3. Vi ønsker altså å beholde et vaskeri med fire vaskemaskiner og to tørketromler. Det er flott at vi har muligheten til å ha vaskeri i borettslaget, men styret anser på bakgrunn av undersøkelsen, at det ikke er forsvarlig drift å opprettholde 3 vaskerier. Veldig mange har mulighet for vasking i egen leilighet og det er heller ikke uvanlig i borettslag at man må gå til et vaskeri som ikke nødvendigvis ikke ligger i samme bygning som man bor i.

Forslagene er som følger:

- a. Styret foreslår å opprettholde vaskeriene i SUV 1,3 og 5 inntil videre og at det videreføres med eksisterende maskinpark, men at eventuelle nye innkjøp og reparasjoner utover å beholde 2 vaskemaskiner og en tørketrommel per blokk ikke gjennomføres.
- b. Styret foreslår å utrede muligheten av å bygge om vaskeriene i SUV 1 og 5 til leiligheter. Styret har tidligere erfaring med dette i og med utbyggingen av utleieenheter om til boliger. På samme måte som ved ombyggingen av utleieenheter så vil borettslaget få en fast inntekt og en sannsynlig økonomisk gevinst ved salg. Styret vil da gjøre en vurdering av å trekke inn de samme samarbeidspartnere som sist som jo er godt kjente med forholdene her.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det gis aksept for forslag a og b

G) Forslag om tilrettelegging for helårssykling

Vi foreslår at det legges til rette for at beboerne enklere kan sykle året rundt.

I dag finnes det et felles område i kjelleren, men dette området er smekkefullt av sykler og sykkelstativet som står ute om sommeren står plassert slik at det for mange vil være umulig å få ut sykkelen.

Når det kommer snø har adkomsten til sykkelkjelleren mange ganger blitt fylt med snø av vaktmestertjenesten selv om beboerne selv har måkt vei til sykkelkjelleren.

I fjor vinter stod sykkelstativet ute hele vinteren, men vaktmestertjenesten måkte snø på syklene som stod der og kjørte i enkelte tilfeller borti syklene under snømåking.

Alternativ 1

Bygge en utendørs sykkelgarasje med tak og skikkelig lås slik at syklene kan stå tilgjengelig og trygt. Borettslagets vaktmestertjeneste må dersom det kommer snø sørge for at det ryddes snø bort til sykkelgarasjen slik at døren går greit opp og at det strøs fram til sykkelgarasjen. For å sikre at dette ikke blir et nytt sted for gjenglemte og henslengte sykler kan det innføres en avgift og oblat-ordning for de som ønsker å benytte sykkelgarasjen, dette kan også dekke vedlikehold av sykkelgarasjen.

Sykelstativene gjøres om til helårs sykkelstativer. Vaktmestertjeneste instrueres i at de må utøve et minimum av hensyn og ivaretagelse av adkomsten til de syklene som benytter den utendørs sykkelparkeringen året rundt.

Den nåværende sykkelgarasjen kan gjøres om til flere boder som kan leies ut til beboere som ønsker mer bodplass.

Alternativ 2

At det monteres helårs sykkelstativer utenfor blokkene og at det innføres oblat og avgift for parkering i felles sykkelgarasje. I tillegg instrueres vaktmestertjeneste i at de skal holde veien ned til sykkelgarasjen snøfri og strødd, i tillegg må de utøve et minimum av hensyn og ivaretagelse av adkomsten til de syklene som benytter den utendørs sykkelparkeringen året rundt.

Eivind Bakken og Janna Karoline Borgen, Sigrid Undsets vei 5 leilighet 601

Styrets forslag: Styret har forståelse for at sykler bør kunne oppbevares på forsvarlig vis. Slik det er i dag, så finnes det oppstillingsplass for sykler i alle blokker. Primært anser styret at vi i første omgang må rydde opp her tilsvarende hva som ble gjort for noen år tilbake. Da ble alle sykler som ikke hadde oblat, fjernet. Styret oppfordrer derfor beboere som ikke har sykkeloblat å skaffe seg dette (fås ved henvendelse til styret – skjema ligger på vibbo.no).

Sekundært vil styret vurdere å la sykkelstativet stå ute hele året og se til at det på best mulig måte måkes.

Styrets innstilling: Når det gjelder selve forslaget så forslår styret at det gis tilslutning til at styret kan utrede dette nærmere. All den tid det medfører økonomiske forpliktelser for borettslaget så kan ikke styret anbefale at noen av forslagsalternativene vedtas. Men det som kan vedtas er at det gis tilslutning til at styret kan få utredet dette nærmere. Det kan være at det er enkle grep som må til for forsvarlig og tilfredsstillende oppbevaring av sykler.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Espen Blinge

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Julie Røkkum Tvedt

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Navn: Petter Kandre

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Else Mari Minnesjord

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Navn: Marina Skjørberg Nordås

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:

Adresse: Sigrid Undsets vei ...

Navn:

Adresse: Sigrid Undsets vei ...

D) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Espen Blinge

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kate Korseth

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

E) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Kate Korseth

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Liv Stokke Nilsson

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Oslo, 28.2.2020

I valgkomiteen for Lønnealleen borettslag

Liv Stokke Nilsson /s/

Kate Korseth /s/

Din analoge (manuelle) stemme avgir du ved å fylle ut stemmeseddelen

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronaviruset vil årets generalforsamling bli avholdt digitalt på vibbo.no. **Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.**

Årsmøtet åpnes tirsdag 28. april 2020 kl. 18:00. Siste dato for avstemming er onsdag 6. mai kl. 18:00.

Selskapsnavn Lønnealleen Borettslag (s.310)

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

1) Konstituering (godkjenning av møteinnkallingen)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

2) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019. Disponering av årets resultat

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

3) Fastsettelse av honorarer

Honorar	For	Mot
Styrehonorar kr 290 000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomiteen kr 6 000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4) Innkomne forslag (utsettes og behandles på en senere generalforsamling)

5) Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Espen Blinge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Julie Røkkum Tvedt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Petter Kandre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Delegert OBOS generalforsamling	Espen Blinge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert OBOS generalforsamling	Kate Korseth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomité	Liv Stokke Nilsson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valgkomité	Kate Korseth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[Skjemaet leveres i styrepostkassene i respektive blokker](#)