

Til andelseierne i Lønnealleen Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lønnealleen Borettslag det kommende året.

Velkommen til ordinær generalforsamling mandag 19.mars 2018 kl. 18:00.



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 mandag 19.mars 2018 kl. 18:00 i matsalen, Tveita skole.**

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om salg av utleielokaler
- B) Forslag om felling av trær utenfor Sigrid Undsets vei 5
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 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, 5.2.2018
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/

Thomas Bjerkvoll /s/ Linda Aasen /s/ Espen Blinge /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.



ÅRSRAPPORT FOR 2017

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier de alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utenomhusanlegg mv. i det borettslaget de bor. Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en 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 2017.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<u>ROLLE</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>PERIODE</u>
Styreleder	Mari Hellesøy	Karl Flods vei 8 b	2017 - 2019
Nestleder	Kate Korseth	Sigrid Undsets Vei 3	2016 - 2018
Styremedlem	Thomas Bjerkvoll	Sigrid Undsets Vei 3	2017 - 2019
	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2017 - 2018
	Espen Blinge	Sigrid Undsets Vei 1	2017 - 2019
Varamedlem	Glenn Andre Halvorsen	Sigrid Undsets Vei 1	2017 - 2018
	Anne Rudsbråten	Sigrid Undsets Vei 5	2017 - 2018
Valgkomité	Leif Gunnar Hombrek	Sigrid Undsets Vei 1	2017 - 2018
	Solveig Knoff	Sigrid Undsets Vei 1	2017 - 2018
Delegert OBOS	Linda Aasen	Sigrid Undsets Vei 5	2017 - 2018
Vara OBOS	Solveig Knoff	Sigrid Undsets Vei 1	2017 - 2018

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Regnskap, forvaltning og revisjon

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Da er det igjen på tide å oppsummere året som er gått i Lønnealleen borettslag. Jeg skrev på denne tiden i fjor at vi hadde lagt bak oss et innholdsrikt år, og det er jo en påstand som kan gjentas også i 2018.

Til tross for at støvet så vidt har lagt seg etter våtromsrehabiliteringen har vi sett oss nødt til å gå i gang med et nytt (dog ikke fullt så stort) prosjekt, nemlig utskifting av heiser. Prosjektering og innhenting av tilbud skjedde på vårparten i fjor, og arbeidene satte i gang rett over sommeren. Vi har en dyktig og effektiv entreprenør med på laget og status så langt er at både fremdrift og kostnader holder seg innenfor de opprinnelige rammene. Vi krysser fingrene for at det fortsetter slik!

Foruten heisprosjektet har vi også brukt tid og krefter på "prosjekt ombygging". Styret har lenge jobbet for at borettslaget skal bygge om og selge ledige arealer som har vært benyttet til utleielokaler. Dessverre fikk vi ikke det nødvendige to tredjedels flertallet for å gå videre med dette ved ekstraordinær generalforsamling i oktober 2017, men vi fremmer forslaget på nytt nå og håper vi oppnår et tilstrekkelig flertall. Vi mener fortsatt at ombygging og salg av utleielokalene vil være den beste løsningen for borettslaget, både med tanke på gevinst ved salg som kan benyttes til å nedbetale gjeld, og langsiktige leieinntekter – for å nevne noe.

I tillegg til prosjektene har det selvfølgelig gått med en del tid til den løpende driften av borettslaget. Dette innebærer blant annet godkjenning og attestasjon av fakturaer, ekspedisjon av henvendelser fra beboere og andre, administrasjon og koordinering av løpende vedlikehold (herunder også kontakt med vaktmester), utarbeidelse av budsjett og regnskap, avregning av varmemeforbruk, administrasjon av parkeringsplasser og bestilling av nøkler, for å nevne noe.

Vi har avholdt sju styremøter, hvorav ett med Åpent styrerom.

Styreleders kommentar:

Etter fem år i styret, de fire siste som styreleder, er det ikke uten et snev at vemod jeg sier et endelig og definitivt takk for meg.

Disse årene har vært utrolig lærerike, utfordrende og morsomme, og jeg håper og tror på en lys fremtid for det gode bomiljøet dere tross alt har i Lønnealleen. Jeg har hatt solid oppbacking fra det øvrige styret, men må igjen trekke frem nestleder Kate Korseth og takke henne for innsatsen og tilstedeværelsen gjennom disse årene.

Jeg vet valgkomiteen er i full gang med arbeidet med å sette sammen et nytt styre, og jeg har full tiltro til at de finner kompetente og engasjerte beboere som kan videreføre den daglige driften av borettslaget og *ikke minst* vil gyve løs på nye oppgaver og utfordringer.

Takk for følget, og lykke til videre!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 10 242 132 mot budsjettert kr 10 574 000. Avviket skyldes i hovedsak avregning radiatorvarme (som ikke kan budsjetteres). Andre inntekter består av utfakturert parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 8 741 632 mot budsjettert kr 6 311 000. Avviket har sammenheng med utskifting av heiser som startet opp høsten 2017 og som ikke var hensyntatt i budsjettet, verken i posten «Drift og vedlikehold» og «Konsulentonorar».

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 98 044 og foreslås ført til negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2017 var det ingen andelseiere som innbetalt ekstraordinært på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 14 469 009 og viser borettslagets likviditet. Låneopptak til utskifting av heiser er årsaken til betydelige disponible midler pr. 31.12.2017. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen er budsjett for 2018 tatt inn i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 10 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem i september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon, 5 % for vann og avløp, mens feiegebyr ble foreslått uendret. Evt. eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret justert budsjett noe opp i forhold til 2017.

Forsikring

Forsikringspremien er i skrivende stund ikke kjent, men styret har budsjettert med indeksregulering av premien for 2018.

Lån

Borettslaget har totalt 2 lån i Handelsbanken:

- Handelsbanken lån 1 er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,95 % pr. 31.12.2017. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2029. Lånet er et IN- lån med muligheter for å nedbetale andel av fellesgjeld (forutsatt flytende rente).
- Handelsbanken lån 5 er nytt lån ifb. heisutskifting med kr 16 000 000, samt re-finansiering av lån 2, 3 og 4 (fra baderomsrehabiliteringen i 2015-2016). Lånet er gitt som annuitetslån med kvartalsvise terminforfall til flytende rente 1,95 % pr. 31.12.2017 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2041.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2017 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 3 % til kr 194 754.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Felleskostnadene øker med 10 % fra 1.1.2018. Til tross for økte felleskostnader viser budsjettet at disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

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 borettslaget Lønnealleen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 98 044. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning - 2017 - 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Lønnealleen Borettslag

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. februar 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2017

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		856 874	-381 092	856 874	14 469 009
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 044	-22 090 764	2 290 000	-7 427 000
Tilbakeføring av avskrivning		1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	54 000 000	26 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-40 485 910	-2 671 270	-2 804 000	-3 362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		13 612 135	1 237 966	-514 000	-10 789 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		14 469 009	856 874	342 874	3 680 009

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	14 913 858	1 365 683
Kortsiktig gjeld	-444 849	-508 809
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	14 469 009	856 874

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 954 199	1 956 709	1 945 000	1 959 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 077 323	8 006 429	8 414 000	8 831 000
Antenneanlegg		166 610	163 085	165 000	170 000
Andre inntekter	3	44 000	44 590	50 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 242 132	10 170 813	10 574 000	10 960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 942	-45 402	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-8 575	-7 750	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-2 000	-62 000	-2 000	-72 000
Forretningsførerhonorar		-190 000	-185 365	-190 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-590 160	-159 613	-150 000	-150 000
Kontingenter		-40 800	-40 800	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-2 757 394	-25 575 709	-900 000	-11 000 000
Forsikringer		-222 533	-253 959	-260 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-901 626	-904 520	-905 000	-960 000
Energi/fyring	10	-1 839 964	-1 805 331	-1 700 000	-1 800 000
Kabel-/TV-anlegg		-718 657	-596 584	-650 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-1 172 981	-1 122 035	-1 200 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 741 632	-31 019 068	-6 311 000	-16 972 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 500 500	-20 848 255	4 263 000	-6 012 000
DRIFTSRESULTAT		1 500 500	-20 848 255	4 263 000	-6 012 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 558	38 332	25 000	35 000
Finanskostnader	13	-1 439 014	-1 280 841	-1 998 000	-1 450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 402 456	-1 242 509	-1 973 000	-1 415 000
ÅRSRESULTAT		98 044	-22 090 764	2 290 000	-7 427 000
Overføringer:					
Til negativ egenkapital		98 044	12 150 200		
Fra annen egenkapital		0	9 940 564		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	49 424 178	49 424 178
Tomt		585 579	585 579
Andre varige driftsmidler	15	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		50 009 757	50 009 758
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		0	33 128
Kortsiktige fordringer	16	183 810	4 961
Driftskonto OBOS-banken		426 278	520 363
Skattetrekkskonto OBOS-banken		700	0
Innestående i andre banker		1 015	37 115
Sparekonto OBOS-banken		14 302 055	770 116
SUM OMLØPSMIDLER		14 913 858	1 365 683
SUM EIENDELER		64 923 615	51 375 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 204 * 100		20 400	20 400
Negativ egenkapital	18, 19	-12 052 156	-12 150 200
SUM EGENKAPITAL		-12 031 756	-12 129 800
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 150 122	60 636 032
Borettsinnskudd	20	2 358 600	2 358 600
Annen langsiktig gjeld	21	1 800	1 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 510 522	62 996 432
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		436 294	501 353
Skyldig til offentlige myndigheter	22	632	0
Påløpte renter		7 923	7 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		444 849	508 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 923 615	51 375 441
Pantstillelse	23	96 178 600	80 178 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.2.2018
Styret i Lønnealleen Borettslag

Mari Hellesøy /s/ Kate Korseth /s/ Thomas Bjerkvoll /s/ Linda Aasen /s/ Espen Blinge /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i 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	7 010 532
Lokaler	156 000
Ekstra kjellerbod	21 120
Avregning radiatorvarme	-208 814
A-konto radiatorvarme	1 170 650
Regulering kapitalkostnader (IN)	10 546
Kapitalkostnader (IN)	1 943 653
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 954 199
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 149 488

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-72 000
Ekstra kjellerbod	-165
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 077 323

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	44 000
SUM ANDRE INNTEKTER	44 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 942
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 942

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 2016/2017, og er på kr 260 000
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 576, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 575

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-53 278
OBOS Prosjekt AS	-287 063
Enerhaugen Arkitektkontor A/S	-171 147
Oslo Kommune	-78 672
SUM KONSULENTHONORAR	-590 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting av heiser	-1 790 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 790 063
Drift/vedlikehold bygninger	-112 624
Drift/vedlikehold VVS	-34 831
Drift/vedlikehold elektro	-55 429
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-398 185
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-134 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 536
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 757 394

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-610 039
Feieavgift	-1 333
Renovasjonsavgift	-290 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-901 626

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-224 561
Strøm oljefyr elektrisk bereder	-1 615 403
SUM ENERGI / FYRING	-1 839 964

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 254
Container	-47 467
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 531
Lyspærer og sikringer	-10 623
Vaktmestertjenester	-700 637
Vakthold	-10 507
Renhold ved firmaer	-320 048
Andre fremmede tjenester	-5 693
Kontor- og datarekvisita	-680
Kopieringsmateriell	-3 547
Trykksaker	-3 897
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 576
Telefon/bredbånd	-5 724
Porto	-8 346
Drivstoff maskiner	-8 034
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 595
Velferdskostnader	-2 372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 172 981

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 438
Renter Nordea Bank ASA	11
SUM FINANSINTEKTER	36 558

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS lån 1	-474 120
Handelsbanken AS lån 2	-196 235
Handelsbanken AS lån 3	-185 100
Handelsbanken AS lån 4	-184 952
Handelsbanken AS lån 5	-398 607
SUM FINANSKOSTNADER	-1 439 014

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	11 953 500
Tilgang 2001 (rehabilitering av 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	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		4 069
Beboeraksjon		-4 777
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)		184 518
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		183 810

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 2 (annuitetslån med flytende rente) Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2015	-14 000 000		
Nedbetalt tidligere	632 792		
Nedbetalt i år	13 367 208		
			0
Handelsbanken lån 3 (annuitetslån med flytende rente) Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 24 år.			
Opprinnelig 2016	-13 000 000		
Nedbetalt tidligere	393 039		
Nedbetalt i år	12 606 961		
			0
Handelsbanken lån 4 (annuitetslån med flytende rente) Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2016	-13 000 000		
Nedbetalt tidligere	403 129		
Nedbetalt i år	12 596 871		
			0
Handelsbanken lån 5 (annuitetslån med flytende rente) Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 24 år.			
Opprinnelig 2017	-54 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	434 791		
			-53 565 209
Handelsbanken lån 1 (annuitetslån med flytende rente) Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 26 år.			
Opprinnelig 2004	-37 740 000		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 073 561		
Nedbetalt tidligere, IN	1 601 447		
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 480 079		
			-20 584 913
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-74 150 122

NOTE: 18**NEGATIV EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 964 357
Egenkapital fra IN tidligere år	1 601 447
Reduksjon EK fra IN	-689 245
SUM NEGATIV EGENKAPITAL	-12 052 155

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: 19**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: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-282
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-632

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 358 600
Pantelån	74 150 122
Beregnete IN forpliktelser	912 202
TOTALT	77 420 924

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 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 egnete gjenbruksstasjoner.
- Containere for annet større avfall settes ut i uke 12 og uke 45. Dekk og annet spesialavfall skal ikke kastes i disse. Det settes samtidig ut egne containere for elektrisk avfall utenfor en av blokkene.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel i kjellerganger, fellesområder eller utenfor blokkene.

Spesialavfall kan leveres på følgende steder:

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

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

Elektrisk og elektronisk avfall er alt som har gått på strøm eller batterier som for eksempel vaskemaskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, datautstyr og kabler, kjøleskap og 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 trapperomsdører lukkes for å hindre spredning.
4. Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
5. Samlingssted: I hagen på baksiden av bygget

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

Brannsikringsutstyr

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

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

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Bruksoverlating

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

Container

Containere settes ut uke 12 og uke 45 hvert år.

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

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

Se også under *"Avfall"*

Dyrehold

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

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

Husdyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet.

Dørselgere

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

Entredør

Farge: Afrikansk Mahogni med glatt finer overflate

Døren må være 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 e-post forsikring@obos.no Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Fremleie

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

Fugle/due mating

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

Garantert betaling av felleskostnadene

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

HMS

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag, tlf. 22 86 55 00, 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 lufte, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

Beboere kan til enhver tid lese av eget forbruk på www.brunata.no

Passord fås ved henvendelse til styret.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

Spørsmål kan rettes til Gets kundetjeneste på telefon 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.

Lager/oppbevaring

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

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

Mailadresse

Mailadressen til styret er styret@lonnealleen.no

Nettsider

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

Nøkler

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

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

Omsetning av leiligheter

Det er registrert 17 solgte leiligheter i 2017:

Rom	Gjennomsnittspris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	2 458 000,-	2 750 000,-	7
2 roms	2 917 000,-	3 350 000,-	3
3 roms	3 258 000,-	3 900 000,-	7

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 bilparkeringsplass og kr 50 pr. mnd for MC-parkeringsplass.

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

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

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

Postkasser

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

Radiatorvarme

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

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

Ro

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.

Se også "Oppussing".

Skilt

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

Styrearbeid

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

Styret

Styret i Lønnealleen Borettslag har kontor i Sigrid Undsets vei 5 med e-post styret@lonnealleen.no

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

Større vedlikehold og rehabilitering

1988	Utskifting vinduer
1998 – 2000	Rehabilitering fasader og nye balkonger
1999	Nye vaskemaskiner
1999 – 2000	Utbedring tak og nytt låssystem i inngangsdørene
2000	Utskifting inngangsdører og kjellerdører
2003	Innglassing balkonger, skiftet innendørsbelysning
2003 – 2004	Rehabilitering heiser, malt styrerom, fyrrom, vaskerier og kjellerganger
2004	Nye blomsterkasser ved parkeringsplassene og inngangspartier
2005	Maling korridorer og byttet postkasser
2006	Oppgradert lekeplass, gjerde langs alléen, asfaltert gangveier, kontroll og etterfylling av brannslukkere, samt utdeling av nye røykvarslere
2007	Utegriller
2008	Nye radiatorventiler og målere
2009	Pelletsprosjekt, låssystem, callinganlegg, grillplasser og duesikring
2010	Forblendet pelletstank, lysregulering i ganger, skiftet vannkraner i kjeller
2011	Brannører i fellesområder
2013	Hoved el-tavler i alle blokker
2014	Oppgradering lekeplass
2015 – 2016	Rehabilitering bad, stigeledninger, samt maling korridorer og fellesarealer
2017	Utskifting av brannslukningsapparater og røykvarslere
2017 – 2018	Utskifting av heiser

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 sykkel 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 vannlekkasjen oppstår mellom 08:00- 15:30, ring vaktmester på telefon 905 20 631.
3. Utenom disse tidene, ring Stor-Oslo Rørleggerservice på telefon 22 72 44 72
4. Kontakt forsikrings-selskapet:
OBOS Forsikringsavdeling, telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Videre saksgang:

Forsikrings-selskapet vil melde saken til styret. Senere vil forsikrings-selskapet 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 søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret om salg av utleielokaler

Styret ber igjen om generalforsamlingens fullmakt til å selge utleielokalene i 1. etasje i Sigrid Undsets vei 1, 3 og 5. Lokalene gjøres om til totalt 3 andelsboliger ved at det tilknyttes andel og innskudd til disse. Lokalene bygges om til leiligheter og legges ut for salg.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for gjennomføre nødvendige byggearbeider slik at andelene kan selges som ferdige, innflyttingsklare leiligheter, samt gjennomføre et salg av andelene med de kostnader dette måtte innebære, herunder:

- Akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler) etc. De nye leilighetene selges til høystbydende. Borettslagsloven § 3-2 (2) forutsetter at generalforsamlingens vedtak opplyser om over-/underkurs (differansen mellom salgssum og pålydende). Over-/underkurs fremkommer først når avtale om salg av andelen er inngått og er således ukjent frem til et eventuelt salg har funnet sted.
- Fastsette andel fellesgjeld for de nye andelene, fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene (begge deler basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnader), samt fastsette innskudd.

B) Forslag fra Emilie Minnesjord, Else Mari Minnesjord, Elise Bakke om trefelling

Vi foreslår å hogge ned de to store grantrærne nedenfor Sigrid Undset vei 5. Dette vil gi både bedre utsikt og bedre solforhold.

Styrets innstilling: Styret går imot forslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

A) Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Espen Blinge

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Linda Aasen

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Thomas Bjerkvoll

Adresse: Sigrid Undsets vei 3

Navn: Espen Blinge

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Glenn Andre Halvorsen

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Navn: Laila Anderssen

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

D) Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås

Navn: Linda Aasen

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Laila Anderssen

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

E) Som valgkomité foreslås:

Navn: Leif Gunnar Hombrek

Adresse: Sigrid Undsets vei 1

Navn: Jan-Otto Olsen

Adresse: Sigrid Undsets vei 5

Dato, 15.2.2018

I valgkomiteen for Lønnealleen Borettslag

Leif Gunnar Hombrek /s/

Solveig Knoff /s/