



Lønnealléen

Borettslag

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT A - Å

Avfall

Borettslaget har kildesortert avfallshåndtering:

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

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



Lønnealléen

Borettslag

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

Brannrutine

Oppdages brann eller røyk skal følgende rutiner følges:

1. Brannvesenet varsles uten opphold. Ring 110. Forsøk å varsle beboerne.
2. Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
3. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til rommet der det brenner, samt korridorskiller og trapperomdører 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Bruksoverlating

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

Container

Containere settes ut uke 12 og uke 45 hvert år.

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

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

Se også under *"Avfall"*



Lønnealléen

Borettslag

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. Andelseier er ansvarlig for at dyr ikke forårsaker skader på borettslagets eiendom. Hunder må holdes i bånd på fellesområdene innendørs og utendørs. Eier må også plukke opp ekskrementer, og eventuelt vaske/spyle dersom dyret gjør fra seg innendørs eller rundt inngangspartiet utendørs. Dyr skal registreres ved å fylle ut skjema som finnes i gangen inn til vaskeriet. Ved bortgang/salg etc. må styret informeres.

Dørselgere

Dørsalg er ikke tillatt i Lønnealléen 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 branddør B-30. Det anbefales lyddemping 35db.
Dører må monteres i h.h.t. monteringsanvisning for brann og lyddører.

Epost

Mailadressen til styret er styret@lonnealleen.no

Fargekoder

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

Forkjøpsrett

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

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



Lønnealléen

Borettslag

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i IF på telefon 02400. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Fremleie

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

Fugle/due mating

Det er ikke tillatt å mate duer på hele Tveita området (gjelder også utenfor borettslagets område) da dette tiltrekker seg skadedyr som rotter og mus.



Lønnealléen

Borettslag

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 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 en 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 lufter, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

Beboere kan til enhver tid lese av eget forbruk på Brunata sin side. Passord kan man få ved å henvende seg til styret.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside 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.



Lønnealléen

Borettslag

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 Lønnealléen Borettslag finner du på www.lonnealleen.no og 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.

Oppussing

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

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

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser utenfor hver blokk som leies ut etter eventuelle ventelister. Leien er kr 1 000 pr. år for bilparkeringsplass og kr. 500 pr. år for MC-parkeringsplass. Dette refunderes ikke ved oppsigelse. Ønsker du plass, kontakt parkeringsansvarlig (se oppslagstavle), send e-post til parkering@lonnealleen.no

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

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



Lønnealléen

Borettslag

Postkasser

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

Radiatorvarme

I perioden 1. Juni til 31. august skrus radiatorvarmen i borettslaget av. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen den 26.05.2010.

Avregning av varmeforbruk skjer en gang pr. år, og er á konto.

Termostaten, som man kan justere på radiatoren, måler romtemperaturen, og justerer radiatoren for å oppnå riktig temperatur. Forbruket kan derfor justere selv om man har termostaten på samme posisjon. Det anbefales derfor å skru av varmen når man lufte, og ikke sette sofa eller skap rett foran radiatoren.

Ro

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

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 Piggig 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.

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.



Lønnealléen

Borettslag

Styret

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

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

Sykler

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

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	Tlf.nr	Mail
Brann	110	
Politi	112	
Lege, akutt	113	
Bryn Brannstasjon	22 88 13 40	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bygårdservice AS (Vaktmester)	905 20 631	vaktmester@lonnealleen.no
Elektro Sivert	23 34 45 56	firmapost@elektro-sivert.no
GET	02123	
Giftinformasjonssentralen	22 59 13 00	
Lumon Balkonginnglassing	63 93 52 30	post@lumon.no
OBOS	02333	obos@obos.no
IF Skadeforsikring	02400	
Oslo Kommune	02180	
P-service AS	41 25 53 84	post@pservice.no
Stor-Oslo Rørleggerservice	22 72 44 72	post@oslo-ror.no
Vann- og avløpsetaten, feilmelding	23 43 79 00	postmottak@vav.oslo.kommune.no



Lønnealléen

Borettslag

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester og kan nås på tlf. 905 20 631 hverdager mellom 08:00 og 15:30. Vennligst respekter telefontidene.

Vannlekkasje, beredskapsplan:

Styret anbefaler beboerne til å utføre følgende punkter ved vannlekkasje:

1. Finn stoppekrana og steng denne. Din leilighet har stoppekraner på badet (alle leiligheter) og på kjøkkenet (2-roms og 3-roms). Enkelte 3-roms leiligheter har også stoppekraner på toalettet samt vaskerommet.
2. Hvis vannlekkasjen oppstår mellom 08:00- 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 forsikringsselskapet:
IF Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker
Telefon 02400
bedrift@if.no

Videre saksgang

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



Lønnealléen

Borettslag

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.