



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 754

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie. Adressen er: Bøkkerveien 15, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner samt protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av husordensregler. (vedlegg) se side 26 - innsendt av styret
7. Mindre tiss og bæsje i borettslaget - forslag til tiltak, (vedlegg) se side 35
8. Forsalg til endring av vedtekene - Innsendt av styret.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Valg av protokollvitner samt protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker foreslås som protokollfører. Lars Iver Wiig og Mathews Ambalathil foreslås som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 24 754 Signert revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 322 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 322 000 kr

Sak 6

Forslag til endring av husordensregler. (vedlegg) se side 26 - innsendt av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Endring av husordensregler vedtas slik de er foreslått.

Forsalg for paragraf 11 vil bli foreslått under saken foreslått fra Mehmet.

Forslag til vedtak 1

Paragraf 1 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 2

Paragraf 3 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 3

Paragraf 4 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 4

Paragraf 5 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 5

Paragraf 8 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 6

Paragraf 9 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 7

Paragraf 10 endres ihht forslag fra styret.

Forslag til vedtak 8

Paragraf 12 endres ihht forslag fra styret.

Vedlegg

3. Forslag til endring av husordensregler.pdf

4. Samlet oversikt over husordensreglene slik de fremstår hvis styrets forslag til endringer blir vedtatt.pdf

Sak 7

Mindre tiss og bæs i borettslaget - forslag til tiltak, (vedlegg) se side 35

Forslag fremmet av:

Mehmet Martinsen Denizer, Sigurd Hoels Vei 26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For beskrivelse av saken, se vedlegg angående "Mindre tiss og bæs i borettslaget - forslag til tiltak"

Tiltak som foreslås:

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1)

2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2)

Styrets innstilling

Forslag fra styret, som motforslag til forslag fra Mehmet Martinsen Denizer:

Forklaring: Styret ser seg enige i forslagstillers bekymring for lufting av hund på borettslagets fellesområder. Styrets forslag avviker på to punkter. Videre ser styret at det henvises til endring i VEDTEKTER. Foreslåtte endringer ligger i borettslagets HUSORDENSREGLER.

1. Forslag om forbud mot lufting av hund bør ikke vedtas. Styret foreslår en alternativ løsning med oppfordring til å vise hensynsom et alternativ til forbud. Styrets forslag til endring av husordensreglene eller ellers lik forslagstillers.

2. Sone merket med rødt utvides til å også gjelde i forkant av markterrasser.

Forslag fra styret til ending av husordensreglene er i eget vedlegg og inneholder forslag for flere av paragrafene, samt ferdige nye husordensregler, hvis alle endringene vedtas.

Forslag til vedtak 1

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1) 2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2) 3. Presisering av eksisterende vedtekter (se vedlegg 3)

Forslag til vedtak 2

Stemme for styrets innstilling

Vedlegg

5. Mehmet -Sak til årsmøte 2025. SHV26.pdf

6. Forslag til endring av paragraf 11 fra styret i husordensreglene.pdf

Sak 8

Forsalg til endring av vedtekene - Innsendt av styret.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtekter, sist endret 15. januar 2024

Endring nummer 1:

Forklaring: Tekst som er falt ut ved siste endring av vedtektene foreslås tatt inn på opprinnelig sted:

Endring:4. Borett og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring nummer 2:

Forklaring: Ny tekst inn i vedtekter som binder andelseiere til å følge de til enhver tids gjeldene husordensregler.

Ending: 4. Boret og overlating av bruk - 4-1 Boretten - (Nytt punkt 4) Andelseierne plikter å følge de til enhver tids gjeldende husordensregler, samt sørge for at alle beboere i andelen gjøres kjent med husordensreglene.

Endring nummer 3:

Forklaring: Hvis endring nummer 2 vedtas, må alle påfølgende punkter etter nytt punkt endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Endring: Alle påfølgende punkter etter nytt punkt 4 endres. Tallrekke forflyttes en plass.

Forslag til vedtak 1

Endring 1 vedtas

Forslag til vedtak 2

Endring 2 vedtas

Forslag til vedtak 3

Endring 3 vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathews Varghese Ambalathil

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lars Iver Wiig, Sigurd Hoels Vei 22

Styremedlem Gitte Calmeyer, Sigurd Hoels Vei 10

Styremedlem Mehmet Denizer, Sigurd Hoels Vei 26

Styremedlem Mathea Christine Hansen, Sigurd Hoels Vei 12

Styremedlem Jon Vegard Wasvik, Sigurd Hoels Vei 16

Varamedlem Mathews Ambalathil, Sigurd Hoels vei 6

Varamedlem Khoa Dang Do Sigurd, Hoels Vei 24

Varamedlem Per-Håvard Martinsen, Blokkaveien 3 H

Varamedlem Olav Håkon Tran, Sigurd Hoels vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:

Mathea Christine Hansen, Sigurd Hoels Vei 12

Varadelegert:

Jon Vegard Wasvik, Sigurd Hoels Vei 16

Valgkomiteen

Olav Ese Haga Sigurd, Hoels Vei 12

Marie Toresdatter Myrvold, Sigurd Hoels Vei 6

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 906 49100, og e-post Lumanders.Hage@styrerommer.no. Se Lumanders Hage Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/lumanders-hage/om> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no), som er borettslagets kommunikasjonskanal.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Se «Tema-knapper» på Vibbo for viktig informasjon.

Generelle opplysninger om Lumanders Hage Borettslag

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.

Lumanders Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929964381, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128

33

Første innflytting skjedde i august 2023.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lumanders Hage Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Styrets og borettslagets første periode skal oppsummeres. Mye av styrets arbeid i denne første økten har vært å få på plass avtaler og normal drift, og sørge for at alle som bor hos oss skal finne seg godt til rette. Vannsaken har dessverre overskygget mye. Det ble brukt mye tid og energi på noe så grunnleggende som rent og trygt vann. Styret har jobbet tett sammen med OBOS, Veidekke og Bærums Verk Rørleggerbedrift for å finne årsaken til at vannet hadde dårlig kvalitet, og gjenopprette god vannkvalitet. Selv om vi ble ignorert og ikke tatt på alvor den første tiden, kom OBOS etter hvert sterkt på banen for å løse problemet sammen med leverandørene. Det ble satt inn store ressurser for å fjerne mugg og sopp i vannsystemet. Vi kan nå på slutten av 2024 kan glede oss over flere måneder med topp vannkvalitet, og saken følges nøye videre. Det bestilles månedlige vannprøver og alle som føler seg usikre kan få prate med OBOS sin kontaktperson for ytterligere oppfølging.

Når våren 2024 endelig kom og isen smeltet, lå det om lag 7,5 tonn grus på gårdsplassen vår. Siden det ikke var valgt styre for borettslaget før januar 2024 var det heller ikke laget avtale med Coor for fjerning av grus. Styret så straks at skulle borettslaget skinne innen 17. mai, måtte det en dugnad til for å fjerne grusen. Vi kalte hastig inn til dugnad en ettermiddag i april, og koster ble satt ut. Vi ble overrasket av en super respons, grusen ble feid sammen på rekordtid. Vi ser at dugnadsånden og bomiljøet er helt på topp i borettslaget vårt.

Lumanders Hage har 14 oppganger og 14 heiser. Vi teller 214 boliger fordelt på fem blokker. Styret får mange henvendelser, innspill og meninger. Vi tar med oss alt vi får av innspill, for til slutt å lage gode løsninger for bomiljøet. Vårt kommunikasjonssystem Vibbo sikrer at alle meldinger kommer fram, og blir tatt vare på for ettertiden. Styret er avhengig av at alle benytter Vibbo, det er der vi får til dialog med alle. I det denne beretningen skrives i slutten av januar 2025 har styret svart ut 1083 meldinger på Vibbo. Vi får meldinger om stort og smått, og har delt inn tema områdene mellom styremedlemmene. Se på Temaknappene på Vibbo, de inneholder viktig informasjon og viser hvem i styret som har ansvar for de forskjellige områdene. Vi forsøker å svare ut henvendelser så raskt som mulig.

Garasjen og vannansamlingen på vinteren 23/24 ble raskt et problem. Vi har ikke sluk i garasjen og vannet må suges opp manuelt. Det ligger derfor et stort ansvar for alle som kjører inn en bil i garasjen, og fjerne snø på bilen før man kjører inn. Den første vinteren engasjerte vi et firma for å suge opp vann ved flere anledninger. Total kostnad beløp seg til Kr 130 000. Vi så raskt at vi måtte kjøpe inn eget utstyr for å fjerne vannet i garasjen. Vi har nå kjøpt inn en vaskemaskin som også suger opp vann. Med dette innkjøpet holder vi vannmengden unna, samtidig ser vi at innkjøpet tjener seg inn på to vintere. Maskinen benyttes også til garasjevask.

Brannvarslingsanlegget og sprinklersystemet vårt har skapt litt frustrasjon i innkjøringsperioden. Anlegget er nå under revisjon, og vi får luket ut alle oppstartsproblemene. Det er lovpålagt å ha dette systemet og vi vil

understreke viktigheten av å sette seg inn i hvordan systemet fungerer. Det er sprinklerhoder i alle rom, vær varsom med dem. Skulle man ved et uhell slå i stykker sikringen i sprinklerhodet, vil det komme veldig mye brunt og rustent vann ut i leiligheten. Det blir etter hvert lagt ut kiler i alle oppganger som passer inn i åpningen på sprinklerhodet. Vi kan da begrense skaden på bygget hvis en sprinkler blir utløst ved et uhell.

God søppelhåndtering er viktig for borettslaget. Vi har fire søppelbrønner til restavfall og tre til papp. Vi betaler kun for restavfall i Oslo, og kostnadene er ganske store. Vi vil forsøke å redusere til tre brønner med restavfall, det vil spare mye på fellesutgiftene. Glass/metall-søppelbrønner har vært feilplassert, og kommunen godkjente ikke hentestedet. Saken ble utbedret av Veidekke og er nå godkjent av kommunen. Vi oppfordrer alle til å benytte Oslo kommune sin gjenvinningsstasjon ved Kampenparken for større gjenstander, store mengder papp eller annet avfall.

Garasjen er levert med ladeanlegg for elbiler. Alle parkeringsplassene er klargjort for ladere fra produsenten Zaptec. Beboere kan velge å kjøpe eller leie utstyr. Det er inngått avtale om drift av anlegget med Elaway. Vi opplever at laderne er ustabile, men har funnet en mulig årsak til problemene. Det er opprettet et eget nettverk for elbilladerne og laderne flyttes over til dette.

Fellesrom og utleiehybel er satt i gang for utleie. Fellesrommet har fått nødvendig kjøkkenutstyr, bord og stoler. Vi har til å begynne med kjøpt inn/lånt brukte ting, samt kjøpt nye møbler til utleiehybelen. Noe arbeid gjenstår fortsatt, og resten kommer på plass etter hvert. Se temaknapp på Vibbo for reservasjon.

Styret ser at det er flere som benytter sykkel om vinteren. Det medfører ekstra vask og vedlikehold. For å holde kostnadene så lave som mulig vil vi etablere et eget parkeringsområde for de som benytter sykkel om vinteren. Vi vil prøve å etablere dette i sykkelparkeringen under bygg B/C, så nær inngangen som mulig.

I overgangen april/mai ble lekeplassen i borettslaget kontrollert og godkjent av ekstern kontrollør. For å sikre at alle apparatene er i god stand og ikke medfører fare for barn og andre, utføres det årlig kontroll på vårparten.

Oppsummert i forhold til regnskap for borettslaget, og basert på årsregnskapet for Lumanders hage borettslag for 2024, kan vi trekke følgende hovedpunkter:

1. Inntekt: Regnskapet viser en totalinntekt på 10 630 837 men av disse er 1 534 657 feilført og egentlig inntekt er **9 096 180 kr.**

2. Driftskostnader: Regnskapet viser også at driftskostnader har vært 8 458 810 kr, mens egentlig driftsutgifter er på **6 924 153** som reflekterer de nødvendige kostnadene for vedlikehold, drift og administrasjon av borettslaget. De største kostnadene er relatert til vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift, og kostnader knyttet til vedlikehold av bygninger og heiser. Det er viktig å se borettslags regnskap sammen med Lumanders hage Eierseksjons sameiets(ES) regnskap, da de største utgiftene for eksempel vann og avløpsavgiftene betales gjennom ES.

3. Godt driftsresultat: Borettslaget har et driftsresultat før finansposter på **2 172 027 kr**, som viser at det er kontroll på driften og at inntektene har vært tilstrekkelige for å dekke kostnadene. Selv om det har vært store utgifter pga dårlig vannkvalitet og for mange innbrudd har driften gått i pluss. Styre har investert i maskin for å suge opp vann i garasjen som et tiltak for å spare fremtidige utgifter.

4. Finansinntekter: Finansinntektene er relativt beskjedne med et positivt resultat på 78 625 kr.

5. Positivt nettoresultat: Borettslaget har et nettoresultat på **2 250 652kr**, som indikerer en sunn økonomisk situasjon for 2024. Dette overskuddet kan bidra til god likviditet i 2025.

6. Konklusjon: Borettslaget har hatt et positivt år økonomisk, og det er viktig å fortsette med god kostnadskontroll og investering i vedlikehold for å opprettholde den gode økonomiske situasjonen. Tilstrekkelig bufferkapital bør bygges opp i mens bygget er nytt og har lave vedlikeholdskostnader. Overskuddet er tilstrekkelig nok til å unngå økning i fellesutgifter i 2025 selv om styre regner med en utgiftsøkning på ca 10-15%

i år. Styre er ikke fornøyd med Obos som forretningsfører som dessverre ikke har levert ihht. forventningene. De har gjort mange feil i regnskap og skapt mye frustrasjon og merarbeid. Måling av varmtvannsbruk, er ikke blitt foretatt pga. manglende rapport fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Fremtidige planer:

Styret vil starte arbeid med vedlikeholds- og utskiftingsplan. Alle leverandørene blir kontaktet, og vi setter opp en plan/budsjett for vedlikehold og utskiftning av utstyr og bygg fornyelse.

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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 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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 292 281	1 071 217
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		74 154 045	107 531 774
Tilført bygg		0	-1 050 840 084
Tilført tomt		0	4 870 305
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-236 250	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	809 244 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-4 920 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-71 904 040	-107 310 710
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	241 645 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 013 755	221 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 306 036	1 292 281
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 605 642	7 880 914
Kortsiktig gjeld		-299 606	-6 588 633
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 306 036	1 292 281

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		35 265 943	6 168 223	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 759 428	1 462 552	8 658 000	8 768 740
Ladeinntekter EL-bil		75 100	0	0	0
Andre inntekter	3	1 796 309	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		45 896 780	7 631 775	8 658 000	8 768 740
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 402	0	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-322 000	0	-322 000	-322 000
Revisjonshonorar	6	-13 214	0	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-273 780	-52 239	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-12 365	0	-50 000	-50 000
Kontingenter		-42 800	0	-42 800	-45 150
Drift og vedlikehold	8	-534 029	-49 981	-560 000	-875 000
Kommunale avgifter	9	-2 058 670	-86 366	-844 000	-645 848
Kostnader sameie		-4 349 896	-1 017 348	-5 603 000	-4 879 716
Energi/fyring		-25 263	-2 522	-200 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 850	0	-64 500	-67 000
Andre driftskostnader	10	-710 542	-54 108	-535 000	-743 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 458 810	-1 262 564	-8 523 300	-7 995 614
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		37 437 970	6 369 211	134 700	773 126
Innbetalt andel fellesgjeld		71 904 040	107 310 710	0	0
DRIFTSRESULTAT		109 342 010	113 679 921	134 700	773 126
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 625	20 822	0	75 000
Finanskostnader	12	-35 266 590	-6 168 969	0	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 187 965	-6 148 147	0	64 000
ÅRSRESULTAT		74 154 045	107 531 774	134 700	837 126
Overføringer:					
Til annen egenkapital		74 154 045	107 531 774		

LUMANDERS HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 929 964 381, KUNDENR. 754

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 050 840 084	1 050 840 084
Tomt		289 699 916	289 699 916
Andre varige driftsmidler	14	236 250	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 340 776 250	1 340 540 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		125 017	88 373
Andre kortsiktige fordringer	15	230 830	225 217
Energiavregning	16	107 770	0
Driftskonto OBOS-banken		2 756 781	952 330
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 600	0
Sparekonto OBOS-banken		368 645	6 614 995
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 642	7 880 914
SUM EIENDELER		1 344 381 892	1 348 420 914
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 5 000		1 070 000	1 070 000
Annen egenkapital	17	181 687 036	107 532 991
SUM EGENKAPITAL		182 757 036	108 602 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	625 109 250	697 013 290
Borettsinnskudd	19	536 216 000	536 216 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 161 325 250	1 233 229 290
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 205	112 588
Skyldige offentlige avgifter	20	23 650	0
Påløpte renter		182 751	6 168 969
Energiavregning		0	307 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		299 606	6 588 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 344 381 892	1 348 420 914
Pantstillelse	21	1 340 540 000	1 340 540 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Lumanders Hage Borettslag

Lars Iver Wiig

Gitte Calmeyer

Mehmet Denizer

Mathea Christine Hansen

Jon Vegard Wasvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 inntektføres 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 pantobligasjonen 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 396 453
Garasjeleie	228 800
Akonto oppvarming	108 482
Diverse	25 693
Kapitalkostnader på IN-lån	35 035 388
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	230 555
Overført til kapitalkostnader	-35 265 943
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 759 428

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	51 034
Viderefakturerte kostnader s 921 LUMANDERS HAGE ES	1 603 257
Overført fra OBOS Nye Hjem	100 000
Skadesak	7 919
Utleie	34 100
SUM ANDRE INNTEKTER	1 796 309

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 402
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 402

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 322 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 214.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 365
SUM KONSULENTHONORAR	-12 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 256
Drift/vedlikehold VVS	-42 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 755
Kostnader dugnader	-2 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-534 029

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 320
Vann- og avløpsavgift	-1 534 657
Renovasjonsavgift	-522 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 058 670

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-27 200
Driftsmateriell	-13 310
Diverse utstyr	-18 273
Vakthold	-269 261
Renhold ved firmaer	-280 041
Andre fremmede tjenester	-77 517
Kontor- og datarekvisita	-6 990
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 490
Andre kontorkostnader	-2 842
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-6 548
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-710 542

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 650
SUM FINANSINNTEKTER	78 625

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 187 506
Renter mellomfinansiering	-3 078 437
Renter på leverandørgjeld	-647
SUM FINANSKOSTNADER	-35 266 590

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	1 050 840 084
SUM BYGNINGER	1 050 840 084

Tomten ble kjøpt i 2023

Gnr.128/bnr.33

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvaskemaskin	
Tilgang 2024	236 250
	236 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	236 250

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto I-lån	137 130
Garasjeleie betalt i 2025, inntektsført i 2024	93 700
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	230 830

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 102 435
SUM INNTEKTER	-3 102 435

KOSTNADER

Fjernvarme	3 210 205
SUM KOSTNADER	3 210 205

SUM ENERGIAVREGNING	107 770
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	109 782 996
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	71 904 040
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	181 687 036

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2024	-697 013 290
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	71 904 040
	-625 109 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-625 109 250

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

både hva

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når

selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater

forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/04-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029	
1011		900
5002, 5005		1 050
2010		1 300
4005		1 350
109, 1010		1 450
1016, 2013, 3003, 3004		1 500
1019		1 550
5023		1 600
4007		1 650
4037		1 700
1022		1 750
1001		1 800
2011, 2014, 2017, 2020		1 850
106, 3002, 3011, 3014, 3020		1 900
2023, 4002, 4003, 4014, 4017, 5003		1 950
1012, 1027, 1030, 2027, 3023, 6001		2 000
4020, 4023, 5020		2 050
1025		2 100
1007, 2026, 4040, 5011, 5014, 5017		2 150
3005		2 250
1023		2 300
3042, 3045, 4026		2 350
2032, 2035, 3027, 4042, 4045, 5026		2 450
6004		2 450
5012		2 500
3036, 3039		2 550
4036, 4039		2 600
105, 1002, 2022		2 700
103, 104, 1026, 2016, 4012		2 750
102		2 800
2008, 2029, 3016		2 850
1031, 2024, 2025, 3010, 3013, 3021		2 900

3029, 3031, 3033, 3046	2 900
1005, 3024, 3025	2 950
3030, 3032, 4016, 4029, 4031, 4033	3 000
2005, 4010, 4013, 4021, 4024, 4025	3 050
3035, 4008, 4030, 4032	3 100
2015	3 150
1014, 2012, 2033, 2034, 3012, 3044	3 200
5008, 5010, 5013, 5015, 5016, 5021	3 200
5024, 5025	3 200
101, 3037, 3038	3 250
1009, 1013, 3015, 4043, 4044	3 300
4001, 6008	3 350
1006, 4015, 5009	3 400
1004, 6005	3 500
2004, 2019, 3007, 3022	3 550
4006	3 600
1008, 3019, 4022, 5018	3 650
107, 110, 3028, 4004, 4018	3 700
4019, 5007	3 750
2030, 5022, 6006	3 850
1028, 1033, 3001, 5019	3 900
3034, 6007	3 950
1017, 1018, 1029, 2009, 2036	4 000
4041, 4046, 5027	4 050
3009, 3040, 4034	4 100
4009	4 200
4035	4 250
1021	4 900
6009	8 300

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Tilført i 2023	-241 645 779
Opprinnelig i år 2022	-294 570 221
SUM BORETTSINNSKUDD	-536 216 000

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 650

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	536 216 000
Pantelån	625 109 250
Beregnete IN-forpliktelser	71 904 040
TOTALT	1 233 229 290

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 050 840 084
Tomt	289 699 916
TOTALT	1 340 540 000

Til generalforsamlingen i Lumanders Hage Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lumanders Hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 19. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-19 08:41:41 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Endringer i husordensreglene

Styret har forslag til endringer i enkelte punkter i husordensreglene. Først følger de enkelte forslagene til endringer, med dagens tekst og endringsforslaget. Til slutt i denne saken ligger en samlet oversikt over husordensreglene. **Endringer er markert med gult**, og tekst som foreslås fjernet er strøket over. Avstemning vil gjøres for hver paragraf.

Styret foreslår endringer i følgende paragrafer:

§1 Husordensreglene

Styret foreslår å legge til "husordensregler" i andelseiers forpliktelser.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter **og husordensregler**. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§3 Orden i fellesområdene

Styret foreslår å presisere antallet takterasser.

Forslag til endring: § 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogn, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sykler, barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslaget har rett til å bruke **de to** takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§4 Rensing av sluk på terrasse/balkong og fjerning av snø/is

Styret foreslår å presisere ansvaret den enkelte andelseier har for fjerning av snø og is på egen balkong.

Forslag til endring: § 4 Rensing av sluk på markterrasse/balkong, **og fjerning av snø/is**

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. **Balkonger og markterasser er å regne som rømningsvei ved evakuering av bygget, og må holdes fri for snø og is.**

§5 Avfallshåndtering

Styret foreslår å fjerne tekst om containere fra Røde Kors, da disse er fjernet.

Forslag til endring: § 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. **Brukt tøy kan leveres i Røde kors sine klescontainere som vil befinne seg på tomten mot gatetunet.**

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes andelseier.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Styret foreslår en gjennomgående endring i paragrafen som oppdaterer den til å være i tråd med anlegget i vårt borettslag.

Gammel tekst: § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Forslag til ny tekst: § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) andelen(e) den enkelte rår over, samt at sprinklerhoder som er montert i leiligheten ikke er tildekket. Videre har de samme ansvar for røykvarslere som er montert av utbygger, er koblet til brannvarslingsanlegget, og er i normal drift. Andelseier er ansvarlig for at beboere i leiligheten deltar når det utføres funksjonskontroll på røykvarslere. Se for øvrig borettslagets HMS plakater.

§ 9 Bruk av grill/balkong, terrasse

Styret foreslår en justering av tekst, for å tydeliggjøre regler for bruk av balkong, inklusive grilling.

Gamme tekst: § 9 Bruk av grill/balkong, terrasse

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Beboeres balkong/terrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men er ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/terrasse, roping/skriking på balkong/terrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/terrasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

Forslag til ny tekst: § 9 Bruk av balkong/markterrasse, og grilling mv.

Beboeres balkong/markterrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/markterrasse, roping/skriking på balkong/markterrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/markterrasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§10 Parkering

Styret foreslår, etter et økende problem, å presisere at det ikke skal parkeres på unummerte plasser eller foran inngangsdører i garasjen, samt at biler parkert på slike steder kan bli fjernet for eiers regning. Fordi det ofte forekommer utlån av nummererte plasser til andre i borettslaget eller beboeres gjester foreslås det ikke tilsvarende for nummererte plasser.

Gammel tekst: § 10 Parkering. Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Forslag til ny tekst: § 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Alle parkeringsplasser er nummerert. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Styret kan fjerne kjøretøy som hensettes utenfor oppmerkede og nummererte parkeringsplasser, på eiers risiko og bekostning.

§11 Dyrehold

Styret foreslår å presisere at dyr skal holdes borte fra uteområdene til andeler med markterrasse. Det har kommet inn et alternativt forslag fra en andelseier. Endring fra forslagsstiller Mehmet Denizier vil medføre avvik fra styrets forslag til denne paragrafen. Et kart som viser områdene det henstilles til å ikke lufte dyr, blir lagt inn i husordensreglene.

Forslag til endret tekst § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra uteområdene til andeler med markterrasse, lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønplanter m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Styret foreslår å presisere at det kan ilegges overtredelsesgebyr for gjentatte brudd på husordensreglene. Det er økt andel av utleie i borettslaget. Dette medfører behov for sanksjonering fra styrets side, slik at vi kan ha reell mulighet for påvirkning mot andelseier.

Forslag til endret tekst: §12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan vedta å ilegge overtredelsesgebyr til andelseier for gjentatte brudd på husordensreglene. Gebyret er begrenset oppad til Kr. 2 000.- pr. måned, inntil beboer eller andelseier retter seg etter styrets vedtak.

Samlet oversikt over husordensreglene slik de fremstår hvis styrets forslag til endringer blir vedtatt.

HUSORDENSREGLER FOR LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og husordensregler. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogn, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Sykler, barnevogner og rullator kan stilles opp på oppmerkede områder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I kjelleretasjen er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke de to takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong, og fjerning av snø/is

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene. Balkonger og terrasser er å regne som rømningsvei ved evakuering av bygget, og må holdes fri for snø og is.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Bortkjøring av hensatt avfall vil belastes andelseier.

6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) andelen(e) den enkelte rår over, samt at sprinklerhoder som er montert i leiligheten ikke er tildekket. Videre har de samme ansvar for røykvarslere som er montert av utbygger, er koblet til brannvarslingsanlegget, og er i normal drift. Andelseier er ansvarlig for at beboere i leiligheten deltar når det utføres funksjonskontroll på røykvarslere. Se for øvrig borettslagets HMS plakater.

§9 Bruk av balkong, terrasse og grill

Beboeres balkong/markterrasse er privat, men aktiviteter utført her må ikke føre til unødig sjenanse for naboer. Eksempler på dette kan være, men ikke begrenset til, høylytte musikkanlegg på balkong/markterrasse, roping/skriking på balkong/markterrasse, sterke lukter som røkelse eller andre midler på balkong/markterrasse. Balkongene skal ikke brukes til langtidsoppbevaring av avfall og/eller gjenstander som det ikke er naturlig å oppbevare på balkong. Styret kan ilegge pålegg om å fjerne gjenstander og/eller rydde opp.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/markterrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Alle parkeringsplassene er nummerert. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Styret kan fjerne kjøretøy som hensettes utenfor oppmerkede og nummererte parkeringsplasser, på eiers risiko og bekostning.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra uteområdene til andeler med markterrasse, lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan vedta å ilegge overtredelsesgebyr til andelseier for gjentatte brudd på husordensreglene. Gebyret er begrenset oppad til Kr. 2 000.- pr. måned, inntil beboer eller andelseier retter seg etter styrets vedtak.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke

behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse
rett til å holde

søker herved om

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringene i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Mindre tiss og bæsje i borettslaget - forslag til tiltak

Mehmet Martinsen Denizer
Sigurd Hoels Vei 26

Beboere lufter hunden på fellesområdene, ved lekeplassene, sandkassen og gresset for øvrig. Her tisser og bæsjer hundene. Jeg registrerer dette som et økende problem da jeg observerer dette oftere og har snakket med en del beboere som er enig.

Jeg er selv veldig glad i hunder og ønsker å ha firebente venner i Lumanders Hage, men jeg håper at fellesområder ikke mistolkes som hundetoalett. Her skal våre barn leke og ha det hyggelig uten frykt for å få urin og bæsje på seg. Jeg mener vi beboere har en førsterett på et ekskrementfritt fellesområde over hundeiers ønske om å la hunden tisse og bæsje der det passer eier.

De fleste hundeiere er flinke og vet at de ikke skal lufte hunden sin i fellesarealene. De unngår at hunden gjør fra seg på fellesområdene ved å ha stramt bånd inne i gården frem til de kommer ut. Jeg tror ikke noen har dårlige intensjoner, jeg tror man bare ikke tenker seg om eller er klar over reglene. Spesielt i fravær av skilting eller tilbakemeldinger så kan man raskt tenke at dette er ok.

Jeg vil ikke rette kritikk mot noen, jeg ønsker kun å få det hyggeligere for alle i Lumanders Hage: voksne, barn og hunder. Jeg foreslår derfor følgende tiltak:

1. Skilting med lufting av hund - forbud (se vedlegg 1)
2. Informasjonsskriv fra styret til beboere/hundeiere som påpeker at lufting på fellesområder ikke er tillatt (se vedlegg 2)
3. Presisering av eksisterende vedtekter (se vedlegg 3)

Avslutningsvis vil jeg understreke:

- Jeg liker hunder
- Jeg liker ikke tiss og bæsje
- Det er mange i borettslaget som er flinke og lufter hunden på egnede steder
- Jeg tror ikke at de jeg henviser til har onde intensjoner

Vennlig hilsen Mehmet 😊
SHV 26

Vedlegg 1

1. Skilting med lufting av hund - forbud



Et skilt som angir at det ikke er tillatt å lufte hund her. Skiltene plasseres 3-4 steder på fellesområdene.

Vedlegg 2

2. Informasjon ut til beboere/hundeiere

For å ha hund i Lumanders Hage må man søke styret (§ 11 Dyrehold). Det betyr at styret skal kjenne til alle som har hund og kan dermed kontakte disse med, eksempelvis, følgende informasjon:

“Kjære hundeeier. At hunder gjør fra seg på fellesområdene i borettslaget er dessverre et økende problem. Vi vil minne om at lufting av hund på fellesområdene ikke er tillatt. Vennligst ikke luft hunden over det røde området i bildet nedenfor.”



Vedlegg 3

3. Presisering av eksisterende vedtekter

Nåværende vedtekter:

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Endres til:

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Hundeiere skal holde stramt bånd inne på fellesområdene og skal gå ut av borettslaget for å la hunden gjøre fra seg. Områdene i rødt i bildet nedenfor skal ikke brukes til lufting av hund. Det samme gjelder hager i førsteetasje



Forslag til endret tekst § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra uteområdene til andeler(boliger) med markterasse, lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.03.25

Selskapsnummer: 754 Selskapsnavn: LUMANDERS HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.