



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928261727

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 752 197	11 377 194
Sum inntekter		22 752 197	11 377 194
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 240	
Annen driftskostnad		3 176 468	1 794 761
Sum kostnader		3 359 859	1 908 861
Driftsresultat		19 392 338	9 468 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 455	12 745
Sum finansinntekter		63 455	12 745
Annen finanskostnad		14 764 042	8 650 062
Sum finanskostnader		14 764 042	8 650 062
Netto finans		-14 700 587	-8 637 317
Resultat før skattekostnad		4 691 751	831 016
Årsresultat		4 691 751	831 016
Totalresultat		4 691 751	831 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 691 751	831 016
Sum overføringer og disponeringer		4 691 751	831 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		391 119 000	391 119 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		354 969	
Sum varige driftsmidler		391 473 969	391 119 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		391 503 969	391 149 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		154 232	
Andre fordringer		980 394	450 608
Sum fordringer		1 134 626	450 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 865 999	2 944 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 865 999	2 944 273
Sum omløpsmidler		4 000 625	3 394 880
SUM EIENDELER		395 504 594	394 543 880



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 523 659	831 908
Sum opptjent egenkapital		5 523 659	831 908
Sum egenkapital		6 088 659	1 396 908
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		270 900 300	273 783 300
Øvrig langsiktig gjeld		117 365 700	117 365 700
Sum annen langsiktig gjeld		388 266 000	391 149 000
Sum langsiktig gjeld		388 266 000	391 149 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 678	1 272 155
Leverandørgjeld		1 069 257	430 280
Skyldige offentlige avgifter			1 955
Annen kortsiktig gjeld			293 582
Sum kortsiktig gjeld		1 149 935	1 997 973
Sum gjeld		389 415 935	393 146 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 504 594	394 543 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455969

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 261 727
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 752 197	11 377 194
Sum inntekter		22 752 197	11 377 194
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 240	
Annen driftskostnad		3 176 468	1 794 761
Sum kostnader		3 359 859	1 908 861
Driftsresultat		19 392 338	9 468 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		63 455	12 745
Sum finansinntekter		63 455	12 745
Annen finanskostnad		14 764 042	8 650 062
Sum finanskostnader		14 764 042	8 650 062
Netto finans		-14 700 587	-8 637 317
Resultat før skattekostnad		4 691 751	831 016
Årsresultat		4 691 751	831 016
Totalresultat		4 691 751	831 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 691 751	831 016
Sum overføringer og disponeringer		4 691 751	831 016



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		391 119 000	391 119 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		354 969	
Sum varige driftsmidler		391 473 969	391 119 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		391 503 969	391 149 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		154 232	
Andre fordringer		980 394	450 608
Sum fordringer		1 134 626	450 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 865 999	2 944 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 865 999	2 944 273
Sum omløpsmidler		4 000 625	3 394 880
SUM EIENDELER		395 504 594	394 543 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital	565 000	565 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 523 659	831 908
Sum opptjent egenkapital	5 523 659	831 908
Sum egenkapital	6 088 659	1 396 908
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	270 900 300	273 783 300
Øvrig langsiktig gjeld	117 365 700	117 365 700
Sum annen langsiktig gjeld	388 266 000	391 149 000
Sum langsiktig gjeld	388 266 000	391 149 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 678	1 272 155
Leverandørgjeld	1 069 257	430 280
Skyldige offentlige avgifter		1 955
Annen kortsiktig gjeld		293 582
Sum kortsiktig gjeld	1 149 935	1 997 973
Sum gjeld	389 415 935	393 146 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	395 504 594	394 543 880



Organisasjonsnr: 928 261 727
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

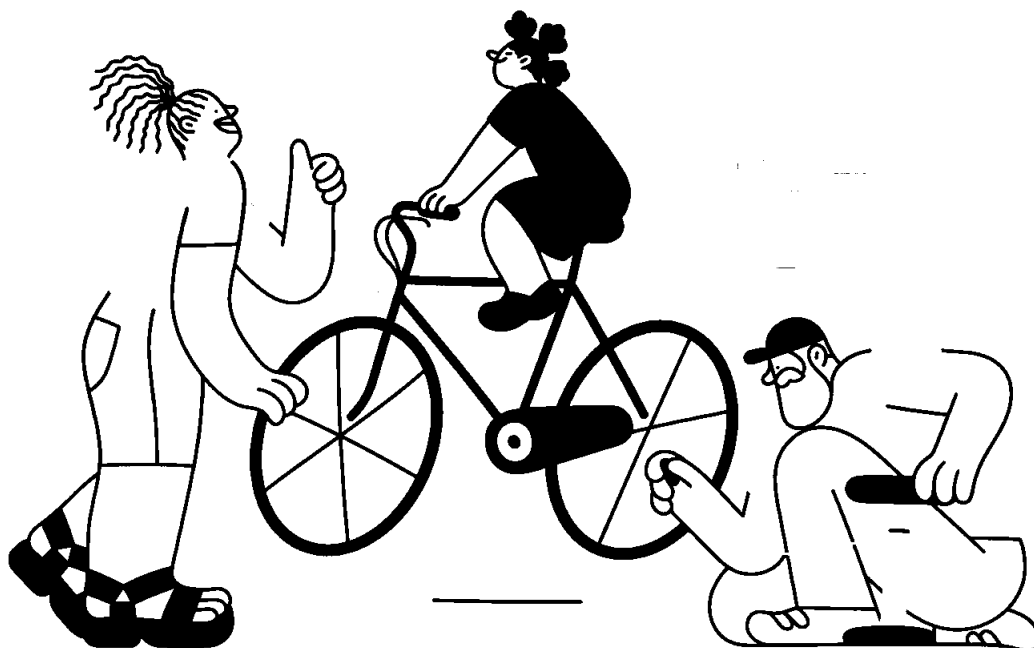
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1



Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2291>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fellesrom Lørenskog Hageby.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Redgjørelse fra tidligere styreleder Ari Marofi

Tidligere styreleder Ari Marofi ble avsatt gjennom mistillit i det ekstra ordinære årsmøtet den 27.februar 2025.

I etterkant av dette ønsker han å fremlegge informasjon og dokumentasjon som han mener er viktige for alle beboere og andelshavere å være orientert om. Da det kan inneholde personsensitive dokumenter, gjøres dette kun på det fysiske årsmøtet.

Det blir en orienteringssak på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte



7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1



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

Kari-Anne Lindland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

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. 2291 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vi har innhentet tilbud fra tre kvalifiserte kandidater til vervet som ekstern styreleder for borettslaget vårt. Alle har relevant erfaring, men med ulik bakgrunn, prismodell og servicenivå.

Det er svært utfordrende å gjøre en direkte sammenligning mellom kandidatene da de har ulik bakgrunn, kompetanse og prismodeller. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg grundig inn i de vedlagte tilbudene fra hver kandidat. Nedenfor er en sammenligning vi i styret har prøvd å gjøre etter beste evne.

Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.



- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest totalkostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Harald Benestad Anderssen**
Ekstern styreleder Harald Benestad Anderssen fra Law.
- **Kai Kristoffersen**
Ekstern styreleder Kai Kristoffersen fra Allebo Styrebistand.
- **Thomas Myran**
Ekstern styreleder Thomas Myran fra Styre og ledelse

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Knudsen**
Melder min interesse som styremedlem. Har de siste månedene sittet som vara medlem i Lørenskog hageby 1. Har tidligere vært både varamedlem og styremedlem der jeg bodde tidligere.
- **Diea Koshish**
Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:



Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. **Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?**

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. **Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:**

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personaledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- Inge Karlsen

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

- Maryam Hussain

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

- Sonika Kaur



Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner.

Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Diea Koshish**

Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.



Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

• Inge Karlsen

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

• Lene Sophie Lerdahl

• Maryam Hussain

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

• Sonika Kaur

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef



krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner.

Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gir alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- Thomas Narmo

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

Vedlegg

1. CV- Kai Kristoffersen 2025-Allebo (1).pdf
2. ALLEBO tilbud Kai Kristoffersen.pdf
3. Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf
4. TILBUD - Thomas Myran.pdf
5. Presentasjon - Thomas Myran.pdf
6. Veiledende tilbud og honorar 20242025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

8. Husordensregler-BRL1-LH.pdf



Styrets årsrapport

Styrets medlemmer (april 2024 - april 2025)

Etter årsmøtet i april 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

- **Styreleder:** Ari Marofi
- **Styremedlemmer:** Mehdi Sharifi, Celine Garas Hansen, Haider Ali Christi og Omid Mirmotahari

I løpet av 2024 har det vært enkelte endringer i styresammensetningen. Mehdi Sharifi trådte ut av styret september 2024. I november 2024 ble Stine Jenssen valgt inn som nytt styremedlem, og Bjørn Magnus Knudsen som varamedlem. I tillegg hadde styret utfordringer med å få kontakt med det andre valgte varamedlemmet Muhammad Amir Saeed. Han trådte derfor inn i februar 2025.

Ari Marofi måtte gå av etter ekstraordinær generalforsamling 27.februar 2025 der det ble stilt krav om mistillit. Stine Jenssen trådte deretter inn som styreleder og har sittet som styreleder i perioden 27.februar 2025 frem til årsmøtet 2025.

Haider Ali Christi valgte å trekke seg 8.mars 2025 og Muhammad Amir Saeed trakk seg 18.mars 2025.

Arbeidsområder og tiltak i 2024 og 2025:

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med å ivareta borettslagets interesser. Det har blitt avholdt månedlige styremøter, noen ganger flere ganger i måneden når det har vært mye. Det er blitt gjennomført en rekke møter med blant annet OBOS, Fredensborg, Lørenskog kommune, Betonmast, Securitas, Politiet, samt de andre borettslagene i områdene.

Arbeidsmengden har til tider vært høy, og flere saker har krevd betydelig innsats utover vanlig møtetid – inkludert kveldsmøter og ekstraarbeid i ukedagene og helger.

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært rettet mot å håndtere vedvarende problemer knyttet til:

- Hærverk på eiendommen, både utvendig og innvendig
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler
- Rydde og kaste søppel på eiendommen
- Økonomi
- Kontroll etter vasking av fellearealer
- Følge opp ulovlig parkering i garasjen og på gårdsplassen
- Ulovlig utløsning av brannalarmer og KAC (nødpåpner) utenfor nødsituasjoner
- Ulovlig utleie
- Utfordringer rundt søppelsjakt, åpne tattede nedkast, møter med kommunen om dette samt kontakt med logiwaste.
- Videokamera - Avtale med Enter Security
- Solskjerming - innhenting av tilbud og befaringer
- Få på plass nytt renholdsbyrå
- Maling av fellesarealet utført av utbygger
- 1-års befaring med utbygger
- Kontroll av fellesarealer og overholding av ordensregler - jevnlig inspeksjonsrunder
- Følge opp telefoner og meldinger fra beboere om enkeltsaker



- Planlegge og gjennomføring av ordinært og ekstraordinært årsmøte
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, sms og e-post
- Skape og opprettholde samarbeid med styrene i Lørenskog Hageby og nabo borettslagene
- Følge opp reklamasjonssaker. Kontakt og befaringer med både utbygger og diverse leverandører angående dette
- Reklamasjonssaker som omfatter: trapper, gulv i bod området, nødlis, belysning i bod området, utelys, dører, for høye terskler fra garasje til bygg, fukt ibod-området, lekkasje i taket i fellesgangen

Styret har i løpet av året jobbet med å få på plass et nytt og velfungerende kamerasystem for å bedre sikkerheten og forebygge uønsket aktivitet. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for å utbedre og fikse skader som følge av hærverk og reklamasjonssaker.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp beboere og sende ut varsler i tilfeller hvor reglene er blitt brutt. I løpet av året har det vært merkbar forbedring knyttet til både forsøpling, brannalarmutløsning og skadeverk.

Som en del av arbeidet for å styrke bomiljøet og det sosiale samholdet blant beboerne, arrangerte styret et julebord i desember 2024. Tiltaket ble godt mottatt og opplevdes som en positiv og samlende aktivitet.

Interne utfordringer i styret i 2024

Dessverre har deler av styrearbeidet i 2024 blitt påvirket av en vedvarende intern konflikt. Dette har ført til forsinkelser og redusert fremdrift i enkelte saker. Konflikten kulminerte til et ekstraordinært møte der det ble reist mistillit mot daværende styreleder Ari Marofi, heretter omtalt som tidligere styreleder.

Styret forsøkte i forkant flere omganger å løse konflikten internt og med bistand fra Obos, men så seg til slutt nødt til å ta saken videre for å sikre borettslagets interesser og grunnet den vedvarende belastningen situasjonen førte til for styrets arbeid og samarbeidsklima.

Bakgrunnen for konflikten var blant annet: Tidligere styreleder har gjentatte ganger unnlatt å følge vedtak i styret og tatt egne beslutninger uten forankring. Han har også utøvet svært manglende økonomisk forståelse og oppfølging av kostnader (som har belastet borettslaget betydelige kostnader). I tillegg har han også foretatt utbetaling til sitt eget firma uten styrevedtak. Eksterne aktører har meldt om trakasserende oppførsel, og han har sagt opp avtaler uten styrevedtak. Flere leverandører ønsker ikke lenger kontakt med ham grunnet respektløs opptreden. Det har også vært gjentatt aggressiv og upassende oppførsel mot øvrige styremedlemmer.

Veien videre etter ekstraordinært årsmøte i 2025

Den påfølgende perioden, mars-april 2025, har vært vesentlig bedre samarbeid og høyere produktivitet i styret. Arbeidsklimaet har vært betydelig forbedret, og dette har gitt gode resultater.

Noen av tiltakene styret har gjennomført etter det ekstraordinære årsmøtet i februar 2025 inkluderer:

- **Økonomisk opprydning:** Etter at styret fikk tilgang til fakturasystemet, ble det avdekket en rekke ubehandlede fakturaer – enkelte datert helt tilbake til juli 2024 – samt flere inkassosaker. Disse er nå håndtert, og borettslaget har igjen kontroll over betalingsflyten.
- **Avdekking av feilfakturerings:** Styret reagerte på uvanlig høye fakturaer fra Lørenskog kommune, noe som førte til en gjennomgang av fakturahistorikk tilbake til 2023. Her ble det oppdaget betydelige feil og avvik. Gjennom grundig og arbeidskrevende gjennomgang er det avdekket at borettslaget er blitt feilfakturert for over kr 750 000. Det er satt inn en betydelig innsats for å få dette tilbakeført, det er en pågående prosess.
- Gjennomført en fullverdig **HMS-rutine** og avdekket avvik som er blitt rapportert.
- Forenklet **nøkkelbestilling** i Vibbo da vi ser et stort behov for dette.



- Fulgt opp Techem med å aktivere målere slik at alle andelshavere får riktig og rettferdig kostnader tilknyttet forbruk.
- Det har vært mye arbeid med å kartlegge og jobbe frem en løsning for å dele brannsløyfen. Siste nytt og status deles på årsmøtet.
- Styret oppdaget at det ikke har vært skiftet filter på ventilasjonsanlegget og at det manglet service-avtale. Dette er håndtert og ventilasjonsanlegget er i god drift.
- Redusert lånerente: Vi har forhandlet frem en ny avtale med OBOS-banken og fått deres best tilgjengelige rente. Fra 6. mars 2025 er renten satt ned til 5,35 %. Dette gir borettslaget en årlig besparelse på 268.877 kr i rentekostnader. En viktig seier som kan bidra til lavere felleskostnader fremover.
- Organisering og tilrettelegging for rengjøring av bodområdet og garasje.
- Forbedret brannsikkerhet på takterassen etter en rekke branner i nærområdet. Det er montert brannslukkere ved begge utgangsdørene til takterassen. I tillegg er det montert "Røyking forbudt"-skilt.
- **Allmøte med beboere:** Det nye styret gjennomførte et allmøte for å fremme åpenhet, tillit og fellesskap. Det var stor oppslutning, god stemning og mange hyggelige samtaler. Samlingen ble opplevd som en suksess og vil etter planen gjentas. Et lite, men hyggelig høydepunkt: nesten alle kakene forsvant – noe vi tolker som et godt tegn!

Videre utfordringer etter ekstraordinært årsmøte

Styrearbeidet har blitt betydelig bedre internt etter det ekstraordinære årsmøtet, men utfordringene har dessverre vært vedvarende utenfor styret. Tidligere styreleder mobiliserte i forkant av årsmøtet en gruppe andelshavere basert på uriktige påstander. Denne bevisste villedningen førte til at det ekstraordinære årsmøtet utviklet seg til en ubehagelig opplevelse for flere tilstedeværende.

I etterkant fremmet samme gruppe et mistillitsforslag mot sittende styre med påstand om 17 underskrifter, hvorav kun 4 kunne bekreftes. Til tross for gjentatte forespørsler fikk styret ikke konkrete begrunnelser for de fremsatte anklagene.

Det sittende styret har blitt utsatt for systematisk trakassering fra tidligere styreleder på Vibbo-plattformen, som har skapt et betydelig utfordrende arbeidsmiljø. Spesielt alvorlig er gjentatte publiseringer av personsensitiv informasjon i strid med plattformens retningslinjer. Vedkommende har også kontaktet leverandører og samarbeidspartnere etter mistillitsmøtet, med negative konsekvenser for både styret og eksterne relasjoner.

Til tross for målrettet arbeid med vedlikehold, sikkerhet og bomiljøforbedringer, har motstand fra enkelte andelshavere gjort arbeidet svært krevende. Den vedvarende trakasseringen utgjør en betydelig psykisk belastning for styremedlemmene, særlig i møte med ubegrunnede anklager.

Av hensyn til egen helse og arbeidsmiljø har styret besluttet å fratru sine verv, i håp om at et nytt styre kan arbeide under mer konstruktive forhold. Vi takker beboere og andelshavere for forståelse og engasjement det siste året, og håper på et mer stabilt og produktivt styreår fremover.

Vi setter stor pris på tilliten vi har fått og alle bekjentskapene vi har fått gjennom styrearbeidet. Det har vært en lærerik opplevelse – både på godt og vondt. På tross av utfordringer og uenigheter, tar vi med oss mange gode minner. Vi har fått muligheten til å utvikle både vennskap, kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre. Takk for samarbeidet og for muligheten til å være en del av fellesskapet i borettslaget.

Kommentar til årsregnskapet

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



budsjett for 2025. Merk at denne ble utarbeidet først i oktober 2024 og hensyntar ikke de siste funnene det nye styret har gjort i april 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Lån

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at det i budsjettet er tatt med akonto fjernvarme. I årets regnskap er dette ført i balansen.

Driftskostnadene:

Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes at fjernvarmekostnadene er lagt i balansen.

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes innstalling av kameraovervåkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 850 690.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1 ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 396 908	-15 197
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 691 751	831 016
Tilført bygg			-296 370 189
Tillegg for nye langsiktige lån			273 783 300
Investering i aksjer/andeler			-30 000
Mellomværende L.H. Utvikling AS			21 405
Tilleggsinnb. borettsinnskudd			22 916 789
Utsatt skattefordel			252 884
Tilført EK			6 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 240	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-367 210	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 883 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 453 782	1 412 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 850 690	1 396 908
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 000 625	3 394 880
Kortsiktig gjeld		-1 149 935	-1 997 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 850 690	1 396 907



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1 ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		14 755 261	6 038 998	13 680 000	14 765 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 177 344	5 337 307	5 155 000	4 200 000
Andre inntekter	3	936 592	889	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		19 869 197	11 377 194	18 835 000	18 965 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-22 000	-22 000
Styre honorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-12 240	0	0	-12 240
Revisjonshonorar	6	-14 175	-10 500	-12 000	-15 000
Forretningsfører honorar		-154 685	-97 934	-156 000	-164 000
Konsulent honorar	7	-133 208	-72 114	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-311 158	-320 320	-400 000	-300 000
Forsikringer		-144 898	-160 347	-353 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-1 306 726	-654 934	-1 463 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-243 605	-114 643	-1 278 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 444	-236 509	-405 444	-422 000
Andre driftskostnader	11	-462 570	-127 460	-366 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 359 859	-1 908 861	-4 625 444	-3 135 240
DRIFTSRESULTAT		16 509 338	9 468 333	14 209 556	15 829 760
Innbetalt andel fellesgjeld		2 883 000			
DRIFTSRESULTAT		19 392 338			
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 455	12 745	0	0
Finanskostnader	13	-14 764 042	-8 650 062	-13 678 000	-14 765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 700 587	-8 637 317	-13 678 000	-14 765 000
ÅRSRESULTAT		4 691 751	831 016	531 556	1 064 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 691 751	831 016		



LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1 ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	296 370 189	296 370 189
Tomt		94 748 811	94 748 811
Andre varige driftsmidler	15	354 969	0
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		391 503 969	391 149 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		154 233	0
Forskuddsbetalte kostnader		147 826	140 301
Andre kortsiktige fordringer	17	816 570	310 307
Energiavregning	18	15 998	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 733	1 439 111
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 250
Sparekonto OBOS-banken		1 558 266	1 503 912
SUM OMLØPSMIDLER		4 000 625	3 394 880
SUM EIENDELER		395 504 594	394 543 880
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Opptjent egenkapital	19	5 523 659	831 908
SUM EGENKAPITAL		6 088 659	1 396 908
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	270 900 300	273 783 300
Borettsinnskudd	21	117 335 700	117 335 700
Annen langsiktig gjeld	22	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		388 266 000	391 149 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 069 257	430 280
Skyldige offentlige avgifter		0	1 955
Påløpte renter		80 678	1 272 155
Energiavregning		0	293 582



SUM KORTSIKTIG GJELD		1 149 935	1 997 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 504 594	394 543 880
Pantstillelse	23	391 119 000	391 119 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 29.04.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Stine Jenssen Haider Ali Chishti Celine Hansen

Omid Mirmotahari



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp, og ført av forretningsfører OBOS, i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 771 900
Kabel-TV	405 444
Kapitalkostnader på IN-lån	14 721 784



Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 477
Overført til kapitalkostnader	-14 755 261
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 177 344

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innkrevd for garasje	129 900
Viderefakrureringer	50 854
Viderefakrurerte kommunale avgifter	755 838
SUM ANDRE INNTEKTER	936 592

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. Det er utbetalt kr 4 375 for renhold til A&N Renhold AS, eid av daværende styreleder.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 175.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-89 911
OPAK AS	-13 576
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 721
SUM KONSULENTHONORAR	-133 208

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 370
Drift/vedlikehold elektro	-51 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 158

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-452 974
Renovasjonsavgift	-297 324
Kommunale avgifter	-556 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 306 726

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-243 436
Fjernvarme	-168
SUM ENERGI / FYRING	-243 605

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Vaktmestertjenester	-127 713
Vakthold	-79 781
Renhold ved firmaer	-145 777
Snørydding	-22 315
Andre fremmede tjenester	-63 641
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 270
Andre kontorkostnader	-305
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-1 597
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-462 570

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 354
SUM FINANSINTEKTER	63 455

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 755 261
Renter på leverandørgjeld	-8 781
SUM FINANSKOSTNADER	-14 764 042

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	296 370 189
SUM BYGNINGER	296 370 189

Gnr.100/bnr.816 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåkning

Avskrives lineært over 10 år

Tilgang 2024

367 210

Avskrevet i år

-12 240

354 969

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

354 969

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-12 240

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto

60 732

Periodisering

755 838

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

816 570

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 619 177

SUM INNTEKTER

-1 619 177

KOSTNADER

Fjernvarme

1 635 175

SUM KOSTNADER

1 635 175

SUM ENERGIAVREGNING

15 998

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: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 640 659
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	2 883 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 523 659

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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
	-373 783
Opprinnelig 2023	300
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	2 883 000
	-270 900 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-270 900 300

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert 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 Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	Første avdrag er 30/06-2033
21		1 200
5, 6, 8, 9		1 950
16, 17, 19, 20		2 000
28, 29		2 050
2, 12, 13, 22, 24, 25		2 100



31, 32, 34, 36, 37, 40	2 100
41, 43, 44, 46, 67, 69	2 100
72	2 100
48, 49, 52, 53, 55, 56	2 150
58, 61, 62, 64	2 150
79, 84	2 200
73, 75, 86, 91	2 250
10	2 300
33, 45, 57, 80	2 350
63, 87	2 400
7	2 500
1	2 550
66, 68, 71, 78	2 650
18	2 700
3, 4, 11	2 750
23, 35, 47, 74, 85	2 800
59, 65	2 850
30, 82, 92	2 900
14, 15, 70	2 950
89, 93, 100	3 050
27, 76, 98, 105	3 100
26	3 150
81, 112	3 200
83	3 250
38, 42	3 300
88, 90	3 350
107	3 400
50, 54	3 450
39, 94, 96, 99	3 500
60, 103, 106	3 600
108, 110, 113	3 650
51	3 700
101	3 750
95	3 900
97	4 050
102	4 100
109	4 200
104	4 250
111	4 350

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2023 -117 335 700

SUM BORETTSINNSKUDD -117 335 700

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS -30 000



SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	117 335 700
Pantelån	270 900 300
Bregnede IN-forpliktelser	2 883 000
TOTALT	391 119 000

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

Bygninger	296 370 189
Tomt	94 748 811
TOTALT	391 119 000



Kai Kristoffersen
Fødselsdato: 8. mars 1961

Sammendrag Jeg har lang erfaring som finansrådgiver og leder. . Jeg liker å jobbe med mennesker og faglige utfordringer.

Utdanning

August 2009 - Juli 2011

Folkeuniversitetet
Høyere utdanning, 1–4 år
Autorisert finansiell rådgiver

September 1982 - Juli 1985

Universitat Mannheim
Høyere utdanning, 1–4 år
Grundstudium BA

Juli 1980 - Juni 1981

Sjøkrigsskolen
Høyere utdanning, 1–4 år
Operativ Linje Kystartilleriet

August 1977 - Juni 1980

Persbråten VGS
Videregående
Realartium

August 1986 - August 1994

BI Oslo
Økonomi
Forskjellige kurs innen økonomi, finans, logistikk, regnskap, skatt

Arbeidsforhold

August 1985 -
Mars 2021

Kredittalliansen as | Osloområdet
Senior Finansrådgiver
Firmaet har hatt flere navn, men det er en kontinuitet siden 1985



Mai 2021- februar 2025

Motty AS | Fredrikstad
Salgsleder bank
Faglig ledelse, salgsledelse samt eget salg

Annen erfaring

Januar 2021 (Nåværende)

Meddommer Oslo Tingrett

Mars 2017- Nåværende

Styremedlem og styreleder Boligsameiet Sondrevegen 4A-G

Språk

Engelsk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Tysk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Norsk

Skriftlig: Førstespråk (morsmål)

Muntlig: Førstespråk (morsmål)

Kompetanse:

Finansielle produkter

Bank- og finansielle tjenester



Tilbud fra Kai Kristoffersen

Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 8-10) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrevernet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den daglige kommunikasjonen med beboere og leietakere ivaretas primært av de øvrige styremedlemmene som fungerer som lokale kontaktpunkter for muntlige henvendelser.

Godtgjørelse

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget Lørenskog Hageby, 113 boliger et styrehonorar på kr 135.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.



Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time eks mva til styreleder

Funksjonsperiode

Styreleder velges for 1- ett år av gangen.



law.no

Lørenskog Hageby Brl 1

TILBUD TIL LØRENSKOG HAGEBY BRL 1 – EKSTERN STYRELEDER

1. Tilbud

Etter å ha vurdert tilbudsforespørselen, har jeg komme til at det i dette tilfellet er best for begge parter å gi et tilbud basert på betaling pr. medgått time. Borettslaget har ikke tidligere hatt ekstern styreleder, og det er et nytt styre, hvilket gjør at det er vanskelig å si hvordan styreledervervet i praksis vil fungere. Jeg har også en nokså unik erfaring med Lørenskog Hageby, beboermassen der og organiseringen av sameieforholdene m.v. (se punkt 3), og er derfor også oppmerksom på de utfordringene som kan oppstå.

Basert på dette vil jeg tilby et rent timebetalt oppdrag:

- a) Kr 2 750 + mva. pr. time for arbeid direkte knyttet til styrelederrollen (i tråd med deres anbudsbeskrivelse, dog slik at særlig arbeid under det andre kulepunktet vil kunne lede over til bokstav b nedenfor)
- b) Kr 3 800 + mva. pr. time for arbeid ut over dette

Jeg utfører i utgangspunktet alt arbeid for dere personlig. Se punkt 2 nedenfor om meg og min bakgrunn.

Dersom det er behov for bistand fra advokatassistent, vil det bli fakturert med kr 1 200 + mva. pr. time, som kommer i tillegg til ovenstående beløp. (Om det viser seg hensiktsmessig å legge noe arbeid til advokatassistent fremfor at det utføres av meg personlig, vil det bli gjort slik at kostnadene for borettslaget holdes så lave som mulig.)

Arbeidet faktureres i tråd med advokatfirmaets normale betingelser normalt månedlig med 14 dagers betalingsfrist.



Vedlegg 4

32 av 51

Law.no Advokatfirma AS
Kanalveien 11, 5068 Bergen, Norway
NO 976 803 256 MVA
www.law.no
Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf

2. Om meg

Min bakgrunn er at jeg er cand.jur. 2001, advokat 2003, Ph.D. 2014, og professor i rettsvitenskap fra 2017.

Foruten mitt virke som advokat, er jeg professor i rettsvitenskap på Handelshøyskolen BI, hvor jeg blant annet underviser Norges eiendomsmeglere om borettslagsloven (og den tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven). Jeg er den eneste i Norge som jobber med borettslagslovgivningen på et akademisk nivå.

Jeg har skrevet en rekke fagbøker og -artikler om borettslagsloven, er medlem i fagutvalget som står ansvarlig for opplæringen av norske advokater om boliglovgivningen, er fagredaktør for SNL (Store Norske Leksikon) med ansvar for bolig- og eiendomsrett, var fagsekretær for det siste regjeringsoppnevnte lovutvalget som reviderte borettslagsloven, var medlem i det regjeringsoppnevnte lovutvalget som skrev utkastet til den nye eierseksjonsloven, ble engasjert som spesialkonsulent i Kommunaldepartementet for å bistå dem i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov mv.

Jeg har, og har hatt, en rekke borettslag og eierseksjonssameier som klienter i min advokatpraksis, og har stort sett bistått disse med alle aspekter knyttet til driften av lagene, med et betydelig antall rettsvister mv. Jeg har også sittet i en lang rekke styrer i borettslag og eierseksjonssameier, og blir regelmessig engasjert for å påta meg slike oppdrag. Det er imidlertid bare et begrenset antall slike oppdrag jeg påtar meg løpende, for å kunne ha den nødvendige oppmerksomheten om hvert enkelt borettslag/eierseksjonssameie.

Til sammen gir ovennevnte meg en helt særlig kompetanse om borettslag som jeg vil kunne utnytte til fordel for Lørenskog Hageby Brl 1.

3. Min erfaring med Lørenskog Hageby

Grunnet andre klientforhold, har jeg en nokså unik innsikt i forholdene rundt Lørenskog Hageby. Jeg kjenner til historikken til borettslagene, forholdene til og dialogen med utbyggeren, de tekniske/praktiske løsningene som er valgt i borettslaget, den juridiske organiseringen rundt parkeringskjelleren, beboermassen mv.

Dette medfører at jeg uten videre har en betydelig erfaring om borettslaget med meg inn i en styrelederrolle – en erfaring formodentlig ingen andre vil besitte. Denne erfaringen vil da også medføre at jeg vil kunne håndtere problemstillinger som oppstår raskere og mer effektivt – også kostnadseffektivt til fordel for borettslaget – enn andre.

4. Funksjonsperiode

I anbudsforespørselen ber dere opplyst hvilken funksjonsperiode jeg ser for meg.





law.no

Jeg ser for meg en funksjonsperiode i tråd med borettslagets vedtekter på to år.

I funksjonsperioden vil det (i motsetning til normal praksis) ikke bli foretatt prisjusteringer av ovennevnte pristilbud, som dermed ligger fast for hele perioden. Unntak fra dette bare hvis det oppstår ekstraordinære omstendigheter.

Med vennlig hilsen
Law.no Advokatfirma AS

Harald Benestad Anderssen
Partner | Advokat Ph.D MNA



Vedlegg 4

34 av 51

Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf

side 3 av 3



TILBUD FRA THOMAS MYRAN

STYRELEDERPOSISJON I LØRENSKOG HAGEBY BRL 1

Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 4-6, men flere om nødvendig) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrevernet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksjonen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den primære kommunikasjonskanalen fra beboerne er Vibbo/styrets epost, som håndteres hovedsakelig av styrets leder med delegering ihht. styreinstruksjonen.



Godtgjørelse og funksjonsperiode

Det ønskes hovedsakelig to års periode, men dette overlates til generalforsamlingen.

Styreleder honoreres for 12 måneders periode. Ved kortere eller lengre periode(-r) avregnes honoraret forholdsmessig, likevel slik at ved kortere periode enn 6 måneder så honoreres med honorar pr. mnd lik (årsbeløp/12) + 50%.

Honorar for år 1 er kroner 250.000,-

Honorar for år 2 er kroner 220.000,-

Kjøring dekkes etter statens satser for dette.

Honoraret dekker oppgavene nevnt over, foruten ev. ekstraordinær generalforsamling.

Oppdrag utover dette faktureres som konsulenthonorar utover oppdraget som styreleder og da med 1450/time.



Presentasjon

Erfaring som styreleder

Jeg har over ti års erfaring som styreleder for borettslag og sameier av alle størrelser - fra 12 til 200 - 300 enheter.

Det som er viktig for meg, er å bygge styrearbeidet til å være en styrke for borettslaget eller sameiet, slik at det er bærekraftig og trygt i mange år fremover.

Dette innebærer strukturering av styrearbeidet, god kommunikasjon med beboerne, trygg dokumenthåndtering og forvaltning av bygningsmassen til det beste for alle.

Jeg har jobbet mye med større og mindre renoveringsprosjekter (planlegging, kontrakter osv.), mangelsoppfølging og rettslige prosesser.

Jeg har en rekke gode samarbeidspartnere innenfor alt fra elektro, bygg og VVS, til juridisk og annen konsulentbistand som man ofte trenger.

Med vennlig hilsen,

Thomas Myran
Profesjonell styreleder

Annen erfaring

Etter over 20 år som advokat, har jeg bred erfaring innen fast eiendom, byggesaker, kontrakter, jus og reklamasjonssaker og er spesialist innenfor alle former for forsikring.

Jeg har ledererfaring fra verdi- og prestasjonsbasert ledelse, hvor jeg kan dokumentere fremragende resultater.

Annet

Det er viktig for meg at styret i borettslaget eller sameiet har interesse for å utvikle styrearbeidet til det beste for alle - herunder god økonomisk planlegging, forvaltning av den verdien som ligger i laget. Men også det å ta de mindre populære beslutningene.

Og husk: Styret skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboerne!





Styre

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder



Styre

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



Styre

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr. enhet.
5-15	Kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	Kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

3



Styre

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en engangsutbetaling når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlingshonorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS



Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. FORMÅL

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 deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

- 2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvn, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.



3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

- 3.1. Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2. Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Dette er kun tillatt på anviste steder.
- 3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
- 3.12. Kostander for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
- 3.13. Kerasystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

4. KJØRING OG PARKERING

- 4.1. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2. Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3. På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4. Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. AVFALLSHÅNDTERING

- 5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum



- 5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
- 5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
 - 5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
 - 5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
 - 5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
- 5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
- 5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

- 6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
- 6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

7. SKADER

- 7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.



- 7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

- 8.1. Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/solskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

9. DYREHOLD

- 9.1. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskriking av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

- 10.1. Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5. Røyking i garasjen er ikke tillatt.



11. BALKONGVETT

- 11.1. Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2. Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det skal ikke oppbevares noe som er til sjenanse for naboer.
- 11.3. Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøøl/frys osv.
- 11.4. Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5. Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6. Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7. Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9. Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
- 11.10. Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11. Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1

- 12.1. Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelse og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2. Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4. Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5. Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6. Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8. Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- 12.9. Det må ikke henses private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10. Regler for ro i borettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.



13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Gjentatte og/eller grove/sjenerende overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kari-Anne Lindland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 150.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Harald Benestad Anderssen
- Kai Kristoffersen
- Thomas Myran

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Bjørn Knudsen
- Diea Koshish
- Inge Karlsen
- Maryam Hussain
- Sonika Kaur
- Thomas Narmo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Diea Koshish
- Inge Karlsen
- Lene Sophie Lerdahl
- Maryam Hussain
- Sonika Kaur
- Thomas Narmo

Sak 7 Husordensregler

Husordensreglene vedtas

- For
- Mot



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](mailto: oef@obos.no)

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