



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 571 755
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LANGABERGET
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		401 771	441 052
Sum inntekter		401 771	441 052
Kostnader			
Lønnskostnad		268	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 599	3 599
Annen driftskostnad		331 978	337 070
Sum kostnader		335 844	340 669
Driftsresultat		65 927	100 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 647	2 053
Sum finansinntekter		1 647	2 053
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 647	2 053
Ordinært resultat før skattekostnad		67 574	102 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 574	102 436
Årsresultat		67 574	102 436
Totalresultat		67 574	102 436
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 574	102 436
Sum overføringer og disponeringer		67 574	102 436



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 098	8 697
Sum varige driftsmidler		5 098	8 697
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 098	8 697
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 225	29 037
Sum fordringer		99 225	29 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		520 113	424 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		520 113	424 150
Sum omløpsmidler		619 338	453 187
SUM EIENDELER		624 436	461 884

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		488 330	420 756
Sum opptjent egenkapital		488 330	420 756
Sum egenkapital		488 330	420 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 568	26 235
Skyldige offentlige avgifter		24	57
Annen kortsiktig gjeld		48 514	14 836
Sum kortsiktig gjeld		136 105	41 128
Sum gjeld		136 105	41 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		624 436	461 884



Til seksjonseierne i Sameiet Langaberget

Velkommen til årsmøte, tirsdag 20.april 2021 kl. 18 på Ogn skule, personalrommet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Langaberget det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Sameiet Langaberget

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Langaberget
avholdes tirsdag 20.april 2021 kl. 18 på Ognå skule, personalrommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år Gunleif Kindervåg er på valg
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år – Johnny Alvestad er på valg
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ognå, 18.3.2021
Styret i Sameiet Langaberget

Hans Gunleif Kindervåg Johnny Alvestad Hildegunn Skjæveland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Sameiet Langaberget

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte harsameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Gunleif Kindervåg	Kinnarvåg 20
Styremedlem	Johnny Alvestad	Langaberget 15 A
Styremedlem	Hildegunn Skjæveland	Skaret 11
Varamedlem	Margot Hellenen	Langaberget 15 A
Varamedlem	Svein Arne Sirevåg	Langaberget 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Langaberget

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Langaberget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916571755, og ligger i HÅ kommune med følgende adresse:

Langaberget 15 A

Gårds- og bruksnummer:

95 98

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Langaberget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

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

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.



Sameiet Langaberget

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 401 771.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 335 844.

Resultat

Årets resultat på kr 67 574 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 483 233.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 500.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Langaberget.

Lån

Sameiet Langaberget har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 3%.



Sameiet Langaberget

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 11,11% økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LANGABERGET
ORG.NR. 916 571 755, KUNDENR. 1736

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	401 670	441 052	420 000	425 000
Andre inntekter	3	101	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		401 771	441 052	420 000	425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-268	0	0	0
Avskrivninger	10	-3 599	-3 599	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 344	-3 875	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-43 750	-55 363	-45 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-8 891	-8 250	-8 500	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-58 917	-63 127	-103 200	-120 500
Forsikringer		-63 321	-59 124	-65 000	-69 650
Kommunale avgifter		0	0	-250	-300
Energi/fyring		-2 886	-7 298	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 943	-99 870	-107 976	-113 256
Andre driftskostnader	8	-37 926	-40 162	-49 500	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-335 844	-340 669	-393 926	-421 206
DRIFTSRESULTAT		65 927	100 383	26 074	3 794
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 647	2 053	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 647	2 053	0	0
ÅRSRESULTAT		67 574	102 436	26 074	3 794
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 574	102 436		





SAMEIET LANGABERGET
ORG.NR. 916 571 755, KUNDENR. 1736

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	5 098	8 697
SUM ANLEGGSMIDLER		5 098	8 697
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 847	59
Forskuddsbetalte kostnader		97 378	28 978
Driftskonto OBOS-banken		195 492	101 039
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12	57
Sparekonto OBOS-banken		324 609	323 054
SUM OMLØPSMIDLER		619 338	453 187
SUM EIENDELER		624 436	461 884
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		488 330	420 756
SUM EGENKAPITAL		488 330	420 756
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 261	3 166
Leverandørgjeld		87 568	26 235
Skyldige offentlige avgifter	11	24	57
Energiavregning	12	38 724	11 670
Annen kortsiktig gjeld	13	6 529	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 105	41 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		624 436	461 884
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hå, 11.3.2021

Styret i Sameiet Langaberget





Hans Gunleif Kindervåg /s/

Johnny Alvestad /s/

Hildegunn Skjæveland /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	250 915
Kabel-tv	107 976
Felleskostnader	42 779
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	401 670

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	101
SUM ANDRE INNETEKTER	101

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-235
Arbeidsgiveravgift	-33
SUM PERSONALKOSTNADER	-268

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

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 344.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-8 880
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-8 891

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 446
Drift/vedlikehold VVS	-5 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 343
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 248
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 905
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 917

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-21 748
Andre fremmede tjenester	-9 000
Trykksaker	-561
Andre kontorkostnader	-453
Porto	-361
Bilgodtgjørelse	-1 549
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 765
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 926

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 555
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINNTEKTER	1 647

NOTE: 10

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1	
Tilgang 2017	17 995





Avskrevet tidligere	-9 298	
Avskrevet i år	-3 599	

5 098

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **5 098**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 599**

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12	

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-24**

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-101 016	
----------------------------------	----------	--

SUM INNETEKTER **-101 016**

KOSTNADER

Strøm	53 924	
Vann og avløp	8605	

SUM KOSTNADER **62 529**

Avregning ved flytting	2 649	
Andel boligselskap, overført resultat	-2 886	

SUM ENERGIAVREGNING **-38 724**

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: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-6 529	
-------------------	--------	--

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-6 529**





Til årsmøtet i Sameiet Langaberget

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Langabergets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Langaberget



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Der er i løpet av året avholdt 5 styremøter og behandlet 36 saker.

Følgende reklamasjoner er ordnet eller under behandling:

- Nedblåst rømningsskilt 3. etg blokk B (ordnet)
- Brest i golvflis hovedinngang (ordnet)
- Jordfeil i mobilantenne for brannvarsling ved lagerinngang YX (ordnet)
- Feil på stengeventil for vannlekkasje (ordnet i alle boenheter)
- Lys trapperom slukket ikke automatisk (ordnet)
- Løs papp og sprekker rundt lufterør på tak (ordnet)
- Lekkasje fra overtrykksventil for varmtvann i Teknisk rom (ordnet med bytte av ventil og nytt opplegg av rør til vask)
- Lekkasje i Teknisk rom på varmtvannsrør varmeanlegg, defekt manometer og defekt ekspansjonskar (ordnet)
- Ulyd fra motor i friskluftaggregater (motor byttet i flere boenheter)
- Varmeaggregat for stue feilet (reparert i 2 boenheter)
- Rust spikrer vinduslister for glass som hadde vært byttet under bygging (ordnet)
- Heis, display og tilkallingsknapp 1. og 2. etg virket ikke (ordnet)
- Avvik funnet ved internkontroll elektro, merking i el-skap, tekst alarmpanel (ordnet)
- Korrosjon utvendige ventilhetter (ordnet)
- Rustflekker på garasjeporter (reklamasjon avvist med sveverust som begrunnelse)
- Dusjdører som løsner (ikke ordnet)
- Avløp svalgang 3. etg blokk B, delvis tett rør (ikke ordnet)
- Rust bolter i feste nedløpsrør for regnvann (ikke ordnet)

I løpet av året er og følgende blitt gjort:

- Dugnad på vask garasjeporter
- Filter til avfukter i Teknisk rom anskaffet/byttet
- HMS runde på fellesområder og takrennerensing er utført. HMS status er sendt seksjonseierne med anmodning om kontroll av egen boenhet
- Det er løpet av året anskaffet veisalt, pløngjødse, plenrens og filter for friskluftaggregat i alle boenheter. Det er og kjøpt løvblåser, høytrykkspyler, slangetrommel og skjøteledning



Sameiet Langaberget

- Kontrakt om brannvarsling har pga omlegging hos brannvesenet måttet overføres fra Rogaland brann og redning til Hå kommune med prisøkning fra kr 6600 til kr 12600
- Det har iht. avtaler vært service på heis, garasjeporter, vann/varme/sprinkler-anlegg, elektrisk anlegg (hovedtavleteknisk rom med termografering, brannvarsling, nødlys etc),
- Styret takker de av beboerne som har stått for renhold av søppeldunker og vedlikehold av plen og beplantning.

Pga koronaen er det ikke utført brannøvelse i 2020. Behovet for elbil lading har hittil vært dekket av 16A kurs til hver garasje. For utvidelse til 3-fase hurtiglading har styret fått indikert basisinvestering på min kr 50000 som sameiet må dekke og ca kr 15000 for hver garasje som knytter seg til.

Det er planlagt å legge belegg på golv i Teknisk rom. Det ikke planlagt annet reparasjon/vedlikeholdsarbeid i 2021 utover det som måtte feile (reklamasjonsretten går ut 6.7.2021). Styret vil få utarbeidet en plan for framtidig vedlikehold.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1144430. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Sameiet Langaberget

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.