



Årsregnskap for regnskapsåret 2009

Organisasjonsnr: 971 275 537
Navn/foretaksnavn: SAMEIET LANGAARDLØKKEN
Forretningsadresse: v/OAE Forretningsførsel AS
Rudssletta 12
1351 RUD

Brønnøysundregistrene
07.09.2020

Brønnøysundregistrene

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



1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 290 956	2 196 864	2 199 264	2 415 684
Andre inntekter	3	1 729 664	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 020 620	2 196 864	2 199 264	2 415 684
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-361 038	-315 474	-392 000	-142 213
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-10 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-103 055	-97 315	-101 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-64 963	-30 123	-40 000	-25 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	-1 300	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-3 296 436	-88 876	-174 000	-212 000
Forsikringer		-178 928	-148 189	-202 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-254 801	-244 219	-255 000	-268 000
Energi/ fyring	10	-966 754	-1 004 520	-985 000	930 000
Kabel- / TV-anlegg		-133 787	-120 404	-126 000	-138 000
Andre driftskostnader	11	-58 816	-69 297	-58 000	-168 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 488 627	-2 188 466	-2 404 300	2 221 213
DRIFTSRESULTAT:		-1 468 007	8 398	-205 036	194 471
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 596	41 890	30 000	10 000
Finanskostnader	13	-69 023	-136	0	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 427	41 754	30 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		-1 513 434	50 152	-175 036	104 471
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	50 152		
Fra opptjent egenkapital		617 219	0		
Udekket tap		-896 215	0		



14

Sameiet Langaardløkken

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/ lokaler	14	1	1
Langsiktige fordringer	15	478 800	0
SUM ANLEGGSMIDLER		478 801	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		11 102	8 698
Kortsiktige fordringer	16	13 551	40 372
Håndkasse		0	868
Driftskonto i OBOS		650 017	134 460
Innestående bank		8 101	0
Sparekonto i OBOS		353 949	806 774
SUM OMLØPSMIDLER		1 036 720	991 172
SUM EIENDELER		1 515 521	991 173
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-896 215	617 219
SUM EGENKAPITAL		-896 215	617 219
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 882 799	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 882 799	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		130 294	116 266
Leverandørgjeld		226 106	129 674
Skyldig offentlig myndigheter	18	39 029	27 849
Påløpne renter		10 290	0
Påløpne avdrag		19 079	0
Annen kortsiktig gjeld	19	104 139	100 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		528 937	373 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 515 521	991 173
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO 31.12.2009/20.03.2010
STYRET FOR SAMEIET.LANGAARDLØKKEN

ANDREAS NOREM/s/

TOM S. MARTINSEN/s/

NIKOLAI K WINGE/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	33 600
Vaktmesterleiligheten	37 026
Felleskostnader	2 120 280
Lån/Renter felleslånet	100 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 290 956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon fra IF	20 511
Nøkler	100
Nye dører	1 709 053
SUM ANDRE INNTEKTER	1 729 664

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-216 249
Overtid	-21 026
Lønn rengjøringshjelp	-31 110
Påløpne feriepenger	-32 206
Fri bolig	-35 804
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	35 804
Arbeidsgiveravgift	-56 219
Pensjonskostnader	-3 501
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Refusjon sykepenger	1 173
SUM PERSONALKOSTNADER	-361 038

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 4 820 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 8 750 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-59 156
OBOS	-3 000
OEF	-2 806
SUM KONSULENTHONORAR	-64 963

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nye dører	-1 750 606
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 750 606
Drift/vedlikehold bygninger	-1 311 584
Drift/vedlikehold VVS	-82 470
Drift/vedlikehold elektro	-114 644
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-2 191
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 941
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 296 436

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-147 567
Feieavgift	-5 366
Renovasjonsavgift	-101 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 801

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-126 337
Olje	-840 416
SUM ENERGI / FYRING	-966 754

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 503
-----------	---------



17

Sameiet Langaardløkken

Verktøy og redskaper	-4 635
Driftsmateriell	-6 907
Snørydding/gressklipping	-938
Andre fremmede tjenester	-1 813
Kontor- og datarekvisita	-435
Kopieringsmaterieil	-310
Trykksaker	-2 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 820
Andre kontorkostnader	-1 107
Telefon/bredbånd	-690
Porto	-8 689
Gaver	-225
Bankgebyr	-9 642
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 816

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	871
Renter av sparekonto i OBOS	17 175
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
Andre renteinntekter	5 165
SUM FINANSINTEKTER	23 596

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter DnB NOR	-65 603
Gebyrer DnB NOR	-3 386
Andre rentekostnader	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-69 023

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 39

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Dørlån	478 800
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	478 800

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 868
------------------------------------------------	-------



18

Sameiet Langaardlækken

Utestående vedrørende dørlån	7 683
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 551

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB NOR

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 4,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 89 397

-1 410 603

DNBNOR

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 4,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2009 -1 700 000

Nedbetalt i år 1 227 804

-472 196

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 882 799

NOTE: 18

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk -16 470

Skyldig arbeidsgiveravgift -22 559

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -39 029

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -32 206

Gebyrer OEF -295

Tilgode vedrørende dørlån -1 638

Gjerde og Sikringservice, tilbakeholdt -10 000

Avsatt styrehonorar -60 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -104 139



Brønnøysundregistrene

Regnskapsregisteret



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2009

Brønnøysundregistrene
Regnskapsregisteret
8910 BRØNNØYSUND



SAMEIET LANGAARDLØKKEN Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	971 275 537	

Registrerte opplysninger per 24.06.2010		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2009	31.12.2009		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapstov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS/Forenklet IFRS selskap IFRS/Forenklet IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato **20.04.10**

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Oslo, 25.06.10 Tamara Butenko

OBOS Eiendomsforvaltning A/S
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Utt kregn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
alm.n	kto	d.k	ik-fv								funk	u.off	brev	



BR-1001-09





Sameiemøte 2010

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr: 1097

Sameiet Langaardløkken



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anvisе fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringsaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger
- salg av boligen
- utleie/bruksoverlating

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken, avholdes tirsdag 20. april 2010, kl. 19.00 på Berle Skole, Professor Dahls gate 30, Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en sameier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ARSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT 2010

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Engangsbeløp til Styret pga ekstraordinært prosjektarbeid i forbindelse med oppussing.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

8. BEBOERMØTE

Eventuelt

Oslo 20. mars 2010
Styret i Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem /s/

Tom S. Martinsen /s/

Nikolai K Winge /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



SAK 6 – INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret til Årsmøtet 20.4.2010

Vi refererer til vedlagt skriv til innkalling til Årsmøte vedr. utskifting av dører og oppussing av oppganger i Sameiet i 2009.

Som det fremgår av dette skrivet, valgte styret selv å være prosjektleder for den store jobben som ble gjort.

Vi var sikre på at dette var en fornuftig avgjørelse da et av styrets medlemmer har lang erfaring med tilsvarende oppdrag i sitt daglige arbeid samt at dette ville medføre meget store besparelser for Sameiet.

Alternativet var å ansette en ekstern prosjektleder, noe som ville påføre Sameiet en betydelig merkostnad.

I perioden forut for, under og etter oppussingsjobben har styret brukt mye tid i rollen som prosjektleder både morgen og kveld, noe som har gått på bekostning av både jobb og fritid.

For å kompensere noe for all den ekstra tid vi la ned i dette arbeidet, anmoder styret Årsmøtet å godkjenne at det for 2009 blir utbetalt en ekstra godtgjørelse til styret, stor kr. 40.000,-
(se også eget skriv vedr. oppussing der dette er beskrevet nærmere.)

Oslo, 5.mars 2010

Styret i Sameiet Langaardløkken

Forslag til vedtak:

Det godkjennes at styret for 2009 får utbetalt et engangstillegg stort kr 40.000,-



VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Forslag til styreformann: Andreas Norem

Forslag til nytt varamedlem: Gerd Moe

Forslag til varamedlem: Jørgen Wærhaug, gjenvalg

Dette er valgkomiteens forslag for de styremedlemmer som er på valg i år.

MVH J. Wærhaug



**VEDTEKTER
for
Sameiet Langaardløkken**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 09.05.1984
Revidert i sameiermøte den 18.04.1989, 26.05.1994, 27.04.1995, 23.04.1996 og 20.04.2005

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Langaardløkken.
Sameiets navn er "Sameiet Langaardløkken". Gnr. 212, Bnr. 22 i Oslo Kommune.
Sameiets medlemmer består av innehavere av selveierseksjoner i Løvenskioldsgate 20, 22 og 24, Schivesgate 1 og 3 og Briskebyveien 84 og 86.

Sameiets formål er å administrere driften av eiendommene og å ivareta deltagernes felles interesser.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 2 forretninger i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 04.12.1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.



Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **den 1. i måneden**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følg av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.



§ 5

REGISTRERING AV SAMEIERE

Registrering av sameiere - Salg av seksjoner i sameiet skal registreres ved styret gjennom forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger. Leietakere av seksjonen skal meldes styret i sameiet. Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret og forretningsfører.

§ 6

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer, bestående av leder, nestleder og ett styremedlem valgt av og blant sameierne.

Styret velges for en periode på 2 år, hvorav nestleder velges i annet år enn leder og styremedlem, slik at disse ikke fratrer samtidig. Styreleder velges særskilt.

Det skal være 2 vararepresentanter som velges for en periode på et år.

De som velges, bør være eiere som er bosatt eller har forretning i eiendommene. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommene.

Styret forplikter Sameiet ved underskrift av to medlemmer i fellesskap.

§ 7

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 8

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 10

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.



Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 11

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.



Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 13

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Det kan ikke ansettes forretningsfører med lengre oppsigelsestid enn 6-seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for



eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 17

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Vedtatt på årsmøte 1984.
Endring på årsmøte 1997, 2000, 2003 og 2008

1.

Det henstilles til samtlige sameiere i felles interesse å påse at sameiets anlegg og beplantning ikke beskadiges eller ramponeres. Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gitte bestemmelser i vedtekter, ordensregler eller særskilte sirkulær.

2.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene før kl. 0700 og etter kl. 2300. Radio, TV og stereo må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Gatedørene skal alltid være låst. Smell ikke i dørene, vis hensyn til dine naboer.

3.

BAD, WC OG SENTRALVARMEANLEGG

Disse anlegg må behandles med stor varsomhet og eventuelle feil som lekkasjer og tilstoppelser må straks meldes til vaktmesteren og omgående repareres. Sluket må til enhver tid holdes rent for å forhindre oversvømmelse. Gulv og vegger må være forskriftsmessig sikret mot vannlekkasje, kfr. eget skriv "Velkommen til Sameiet Langaardsløykken" av mai 1997. Etter bruk av bad/dusj må vann som er rent utover gulvet straks tørkes opp. Etter kl. 2300 bør bading/dusjing forsøkes unngått. Lufterventilen skal alltid stå åpen for utlufting av fuktighet. Badekaret må ikke benyttes til storvask. Utette kraner må pakkes omgående. Ved fravær om vinteren må ikke radiatorene stenges helt av da frostskaade kan oppstå. Vær varsom med det varme vannet.

4.

LUFTING

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne i regn og sterk vind, og om vinteren kun for lufting. Stormkrok må alltid settes på, og den som åpner vinduene er også ansvarlig for at de blir lukket.

Takluker skal kun åpnes av vaktmesteren. Lufting gjennom entré eller kjøkkendør ut til trappeoppgang er forbudt. Kjellervinduene skal om vinteren være forsvarlig lukket så frostskaade ikke oppstår. Lufting av leilighetene om vinteren må ikke overdrives av hensyn til varmetapet. Steng av radiatoren så lenge vinduet er åpent.



**5.
VASKERIANLEGG**

Vaskeriene benyttes overensstemmende med gjeldende vaskeordning. Vasketidene er mellom kl 0700-2300, og er satt opp i to økter mellom kl 0700-1600 og kl 1600-2300. Husk å fjerne hengelåsen på tavlen etter bruk. Bruksanvisningen for maskinene og det elektriske anlegg må følges nøye. Sentrifugen må benyttes med forsiktighet. Er vaskemaskinen i ustand når du skal vaske, må dette meldes til vaktmesteren før du tar vaskeriet i bruk. Bestemmelsene som anført i oppslag i vaskeriene for øvrig må følges. Banking og børsting må kun finne sted i tørkeburene.

Aktksomhet og påpasselighet kreves ved bruk av maskinene. Myntinnkast som anført på automatene med vasketid som anført på tavlene. Mynter må ikke legges i automaten før du har forvissnet deg om at alle brytere i vaskeriet er slått av, da maskinen i motsatt fall kan begynne å gå på egenhånd. Døren på vaskemaskinen skal stå åpen og alle brytere skal være slått av når maskinen er avsluttet. Det oppslåtte bruksanvisninger for vaskemaskinen og sentrifugen må følges. Overholdes ikke disse reglene, kan skade oppstå, og erstatningsansvar gjøres gjeldende overfor deg. Vaskeriet skal forlates i ryddiggjort stand. Om vinteren er enhver som bruker vaskeriene ansvarlig for at vinduene lukkes så vannrør ikke fryser. Kraner må ikke stå og renne unødige. NB! Påse at alle lommer er tømt før klærne legges i maskinen.

**6.
TØRKELOFTET**

Tøy som henges på loftet må være så tørt at det ikke drypper av det. Vaktmesteren har ordre om øyeblikkelig å kreve nedtatt eller fjerne tøy som ikke fyller dette krav.

**7.
TØRKEBURET**

Teppebanking må ikke foretas før kl. 0700 og etter kl. 2300, og eller ikke når det henger tøy i burene. Vis hensyn.

Det er for øvrig ikke tillatt å benytte tørkeburene til tørking eller teppebanking fra lørdag ettermiddag kl. 1800 til mandag morgen kl. 0800.

**8.
BALKONGENE**

Banking eller risting av tepper, sengeklær eller dørmatter, samt banking av møbler må ikke skje fra balkongene. Tøy må heller ikke ristes gjennom åpne vinduer. På balkongene må ikke settes eller henges ting som kan virke skjemmende for naboene. Det må heller ikke settes ut ting som kan skade balkonggulvene. Om høsten skal visne planter fjernes fra blomsterkassene. Balkongene skal til enhver tid ryddes for sne og slukene holdes åpne.

Trekk, markiser og glasskjermer skal være ensartet. Styret skal kontaktes for godkjenning av trekk, markiser eller glasskjermer.



Fargevalg til trekk/markiser skal fremstå som ensfarget gråblått, og skal harmonere med farge på vindu og fasade. Årsmøtet 12. april 2000 har gitt styret fullmakt til å velge farge som harmonerer med vindus- og fasadefarge.

Glasskjermer er kun tillatt på balkongenes sider inntil en høyde på 1-en-meter ufarget glass.

**9.
GÅRDSPLASSEN**

Uvedkommende ting må ikke settes på gårdsplassen. Spesielle betingelser gjelder for parkering på eiendommen. Det kan kun parkeres på angitte plasser. For dette betales avgift til Sameiet.

**10.
SØPPELBURENE**

Søppel skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Løkkene skal være lukket slik at det ikke oppstår lukt som er til sjenanse for naboene. Det er strengt forbudt å slenge søppel fra seg på gulvet i søppelburet. For fjerning av ting kontaktes alltid vaktmester eller Renholdsverket direkte.

**11.
VINDUER/FYRING**

Fra fyringssesongens start (ca. medio september) til dens slutt (ca. medio mai) må leilighetene være forsynt med doble vinduer og verandadører. Hvis ikke vil det bli beregnet et tillegg etter innhentede oppgaver, p.t. kr. 75,- pr. ramme (dvs. at et trerammers vindu som ikke er dobbelt, vil koste kr. 225,- ekstra).

**12.
DIVERSE**

Ballspill, sykling o. l. er ikke tillatt på eiendommen. Lek på loft, i kjeller og oppgangene er forbudt.

Husdyrhold kan forbys hvis dette medfører ulemper for andre beboere. Alle hunder skal holdes under kontroll på sameiets område. Ekskrementer som dyrene etterlater seg skal fjernes umiddelbart.

Oppsetting av skilt, antenner etc. må godkjennes. Står en leilighet ubebodd i lengre tid, må vaktmester underrettes. Sameierne må straks melde til vaktmester alle skader og uregelmessigheter som vedrører bygninger og anlegg.

Oppganger og fellesareal på loft og kjeller skal holdes fri for søppelposer, sportsutstyr etc.

Fargekoder:
Vinduer (blå) 5914-B23G-0480
Dør (grønn) NCFNR56030-B90G



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

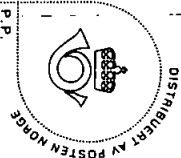
OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Posttuttak
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

NORGE

P.P.





ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Andreas Norem	Briskebyvn. 84 B
Nestleder	Tom S. Martinsen	Briskebyvn. 86 A
Styremedlem	Nikolai K Winge	Schivesgt. 1 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Jørgen Wærhaug	Løvenskioldsgt. 22 B
Varamedlem	Ivar Fallan	Briskebyvn. 84 B

VALGKOMITEEN

Valgkomité	Gerd Moe	Briskebyvn. 84 B
Valgkomité	Jørgen Wærhaug	Løvenskioldsgt. 22 B

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn.
Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har 2 ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.
Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275537.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :
212 - 22

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.



VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Brhane Haile har ivaretatt den daglige drift og løpende vedlikehold. For mer informasjon om vaktmestertjenestene, se avsnittet om styrets arbeid.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79481308. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – e-post : forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikrings saker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha intern-kontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i DnB NOR. Se balansen og note i regnskapet.



EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no.

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av elkraft. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass, elektrisk strøm til elektrokjeler og andre fyringsrelaterte produkter. Rabatten gis på Statoils til enhver tid gjeldende listepriis. Ved utgangen av 2009 var rabatten på 168,5 øre per liter eks mva.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen.



ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over sameiets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.

Energiregnskapet gir sameiet en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i sameiet med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Energiregnskap for Langaardløkken boligsameie.

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskaper får man informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2009:

Gjennomsnittsförbruk i borettslaget: 292 kWh/m²

Andre sammenliknbare boligselskaper har et gjennomsnittsförbruk på 236 kWh/m². Langaardløkken borettslag har et høyt förbruk sammenliknet med dette.

Hva brukes energien til:

Ström og olje til oppvarming og tappevann:	250	kWh/m ²
Ström til husholdning:	35	kWh/m ²
Ström til andre fellesformål:	8	kWh/m ²

Forbruksutvikling:

Langaardløkken borettslag etablerte tjenesten energiregnskap i 2006. Det er innhentet forbruksdata for 2005-2009. Forbruket til gårdsanlegg og leilighetsforbruket av strøm har holdt seg stabilt på disse årene. Olje- og strömforbruk til oppvarming og varmtvann har variert mye med en betydelig nedgang fra 2005 til 2008 etterfulgt av en betydelig ökning i 2009. Fyllingsgraden i oljetankene ved årsskifte kan være årsaken til noe av denne variasjonen. Dersom oljetankene var nesten tomme ved starten av 2009 og ble fylt opp i slutten av 2009 kan dette forklare noe av det ökte förbruket.

Forbruksutviklingen de 5 siste årene er som følger:

Totalförbruk i 2005:	280	kWh/m ²
Totalförbruk i 2006:	267	kWh/m ²
Totalförbruk i 2007:	266	kWh/m ²
Totalförbruk i 2008:	226	kWh/m ²
Totalförbruk i 2009:	292	kWh/m ²



Av det totale energiforbruket er det oppvarming og varmtvann som utgjør den største andelen. Derfor er det svært viktig å vurdere om det er forbedringspotensiale på varmeanlegget.

Grunnleggende forutsetninger for å kunne regulere varmeforbruket på en fornuftig måte er:

- Nøyaktig og riktig styring av tur- og returtemperatur til radiatorene.
- Innregulering av varmeanlegget.
- Termostatventiler på alle radiatorer.

STYRETS ARBEID

I perioden 2009-2010 har det vært avholdt 8 styremøter. En rekke saker har vært drøftet og løst uten styremøte via mail og telefon. Styret har også foretatt befaringer på fellesområdene

Det har blitt sendt ut 3 rundskriv.

Vedlikehold

Sameiet har skiftet ut alle inngangsdørene inn til leilighetene, pusset opp alle oppgangene, fått malt alle loft –og kjellerdører, samt satt inn nye lamper og callinganlegg. I tillegg er fire av trappene i gårdene blitt bonet og det er blitt kjøpt inn nye dørmatter til alle Sameierne og til alle gårdsdørene. Styret er meget tilfreds med prosjektets gjennomføring og resultat og har fått mange positive tilbakemeldinger fra Sameierne. Prosjektets gjennomføring har krevet ekstraordinær innsats fra Styret, se eget resymé.

Det har vært nødvendig å skifte ut det gamle låssystemet i 5 av oppgangene pga slitasjer og tap av nøkler.

Det har vært driftstans på oljefyranlegg i en av gårdene og ny shuntventil er blitt satt inn. Hele fyranlegget har fungert meget tilfredsstillende.

Det er blitt foretatt lekkasjetettinger av taket i Løvenskioldsgate 20 og dette har begrenset innsig av vann. Styret har kontaktet et uavhengig ingeniørfirma som vil befare taket i vårhalvåret og komme med en anbefaling om eventuelle videre utbedringsarbeide

Det er blitt kjøpt inn ny gressklipper og utført reparasjon av snefreser.

Annet

Styret har fått nabovarsling om etablering av treningssenter i Løvenskioldsgate 26. Styret har klaget til tiltakshaver fordi man er redd for økte parkeringsproblemer og støy fra senteret.

Styret har hatt en grundig gjennomgang av Sameiets kostnader. I den forbindelse har man funnet ut at ved å sette ut vaktmestertjenestene på anbud vil Sameiet oppnå betydelige besparelser for samme type tjenester. Styret og vaktmester Haile Berhane har blitt enige om å avslutte arbeidsforholdet 31 mars 2009. Berhane vil fortsatt leie Sameiets leilighet og



vil ha fortrinnsrett til å leie denne til juni 2011. Styret takker Berhane for hans innsats gjennom ti år!

Styret vil inngå avtale med eksterne leverandører av vaktmestertjenester.

Styret har valgt å bytte forvalterselskap og ny forvalter vil være på plass fra 1. juli 2010.

Styret er meget skuffet over at det fortsatt er sameiere som ikke har etterkommet årsmøtets tidligere vedtak om maling av vinduskammer.

Styret henviser til sameiets nettsider www.langaardlokken.no for informasjon om sameiet. Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

Resymé – Utskifting av dører/oppussing av oppganger

På ekstraordinært årsmøte i november i 2008 ble det med stort flertall bestemt å skifte ut alle inngangsdører til leilighetene samt pusse opp alle oppganger.

Straks etter årsmøte gikk styret igjennom de tilbud vi hadde innhentet for å få disse arbeider utført. Vi endte opp med to leverandører, og gikk igjennom disse tilbudene meget nøye. Styret brukte mye tid på å rydde event. uklarheter av veien. Dette i form av en tett dialog med de aktuelle firmaene slik at vi var sikre på at vi skulle velge den rette entreprenør.

Vårt valg falt så ganske klart på Lutro Bygg AS. De leverte et tilbud som virket veldig seriøst og til en pris som styret vurderte til å være konkurransedyktig. Prisen på tilbudet ble i tillegg justert under pågående forhandlinger, i Sameiets favør.

Valget var også underbygget av at en i styret hadde kjennskap til Lutro Bygg AS som byggelånskunde i DnB NOR Bank ASA, med gode referanser.

I februar 2009 inngikk vi således en avtale med Lutro Bygg AS som også innbefattet underleverandører til de enkelte arbeider. Avtalt oppstart ble satt til tidlig mai, da bestillingstid på nye dører var ca. 8 uker.

På bakgrunn av vår avtale med Lutro Bygg AS, søkte vi om to lån i DnB NOR Bank, hvor vi hadde fått forhåndsklarert at lån ville kunne gis. Lånene vi søkte om var hhv. kr 1.700.000 og 1.500.000 (dører og oppussing). Av tre forespurte banker ga DnB NOR Bank det klart beste lånetilbudet.

I tiden frem til oppstart i mai hadde vi flere befaringer med Lutro Bygg AS og ikke minst malermester og elektriker. Dette for å bli enig om mest mulig riktig fargevalg, rette lamper, postkasser med mer.

I denne forbindelse ble det av maler satt opp 14 forskjellige fargeprøver. Vi fikk også hjelp av proff fagperson på farger gjennom en beboer i Sameiet, og sammen kom vi ganske enstemmig frem til de farger dere kjenner i dag.

Styret fikk tidlig en god følelse for at entreprenør gjorde en solid jobb, tross at det ble noen små forsinkelser grunnet at de dører vi valgte var ekstremt tunge og tok noe lenger tid å montere enn antatt.



Styret, ved et av medlemmene, innehar gjennom sin jobb spisskompetanse med å følge opp byggeprosjekter. På denne bakgrunn valgte styret selv å ta jobben som prosjektansvarlig, altså følge arbeidene meget nøye, både fra Lutro Bygg AS, malermester og elektriker.

Hadde vi selv ikke tatt denne jobben, måtte vi ha engasjert en prosjektleder til å følge arbeidene for Sameiet. Vi fikk anslag på at denne tjeneste ville koste Sameiet ca kr 300.000,-, og som nevnt valgte vi da selv å innta rollen som prosjektleder og samtidig spare Sameiet for denne merkostnaden og i tillegg selv ha den fulle kontroll.

Styret foretok en rekke befaringer sammen med entreprenører og på egenhånd, til tider mange ganger i måneden. Slik kunne vi til enhver tid å være sikre på at utført arbeid sto i forhold til de utbetalinger vi i denne perioden foretok. I slike prosjekter er dette meget viktig, for å unngå at man i slutten av oppussingsfasen sitter uten penger og jobben ikke er slutført.

Ved våre befaringer sammen med Lutro Bygg AS, påpekte vi de feil og mangler som vi selv registrerte samt de som beboere rapporterte om. For oss som Sameie var dette et stort prosjekt, men tross dette var det relativt lite å sette fingeren på underveis, og de forhold vi påpekte ble fortløpende utbedret.

Ved kontraktsinngåelse var det tatt rom for at entreprenør kunne belaste oss en timepris medgått til arbeid med skader i mur etc. som ikke ville dekkes av kontrakten. Til tross for denne "buffer" i kontrakten, ble det ikke krevet en ekstra krone, og dette i seg selv er ganske uvanlig.

Dette resulterte i at vi da holdt oss godt innenfor budsjettet og det lånebehov vi la opp til.

Som oppsummering føler styret at denne store jobben for vårt Sameie ble utført til vår fulle tilfredshet og at vi i dag sitter igjen med nye flotte dører og innbydende oppganger.

Vi håper også at dere som beboere sitter igjen med det samme inntrykket!



REGNSKAPET FOR 2009

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 årsberetningens punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr - 1 513 434,-. Styret presiserer at årets resultat skyldes at "underskuddet" oppstår når rehabilitering finansieres med lån og ikke innbetales kontant av sameierne. Ved å se på note 8 i regnskapet og tar man "ut" oppussing av sameiets fellesarealer og utgiften for inngangsdørene, blir driftsbudsjettet omtrent som budsjettert for 2009.

INNETEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 4 020 620,- mot budsjettert med kr 2 199 264,-. Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes at lånet for inngangsdørene inntekstføres ettersom ikke alle sameierne har valgt å betale inn dette kontant. Det lages en fordring i balansen som reduseres i takt med det som innbetales av de som har valgt individuell nedbetalingsordning i lånets løpetid.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av for mye innbetalt i forsikring ved bytte av forsikringsselskap.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 5 488 627,- mot budsjettert med kr 2 404 300,-. Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak at kostnader til oppussing og nye inngangsdører ikke var lagt inn i budsjettet.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 174 000,-, mens regnskapet viser kr 3 296 436,-. Hovedårsaken til avviket: se over.

Andre vesentlige forhold som har påvirket årsresultatet: låneopptak i forbindelse med oppussing, se beskrivelse under "inntekter", oppussing av fellesområder og innkjøp av nye inngangsdører og rentekostnader i forbindelse med låneopptak

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca 16 000,-. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.



INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2010.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 104 471,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo 20. mars 2010

I styret for Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem /s/

Tom S. Martinsen /s/

Nikolai K Winge /s/



PKF Revisjon AS
Statsautoriserte Revisorer

PKF

Accountants &
business advisers

Til sameiermøtet i

Sameiet Langaardløkken

SF/SB/3567

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langaardløkken for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr 1 513 434. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll- systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- eierne har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge

Oslø, 25. mars 2010
PKF Revisjon AS



Steinar Farstad
Statsautorisert revisor