



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 173 112	3 979 380
Sum inntekter		3 173 112	3 979 380
Kostnader			
Lønnskostnad		245 919	284 418
Annen driftskostnad		1 574 035	1 294 966
Sum kostnader		1 819 955	1 579 385
Driftsresultat		1 353 157	2 399 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	7 328
Sum finansinntekter		192	7 328
Annen finanskostnad		295 132	392 131
Sum finanskostnader		295 132	392 131
Netto finans		-294 940	-384 803
Ordinært resultat før skattekostnad		1 058 217	2 015 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 217	2 015 192
Årsresultat		1 058 217	2 015 192
Totalresultat		1 058 217	2 015 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 217	2 015 192
Sum overføringer og disponeringer		1 058 217	2 015 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 460 500	66 460 500
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 868	106 147
Sum fordringer		23 868	106 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		717 593	570 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		717 593	570 408
Sum omløpsmidler		741 461	676 555
SUM EIENDELER		67 201 961	67 137 055

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 065 379	25 007 162
Sum opptjent egenkapital		26 065 379	25 007 162
Sum egenkapital		26 070 879	25 012 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 640 638	18 463 636
Øvrig langsiktig gjeld		23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld		41 101 138	41 924 136
Sum langsiktig gjeld		41 101 138	41 924 136
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 741	1 604
Leverandørgjeld		660	179 401
Skyldige offentlige avgifter		990	5 955
Annen kortsiktig gjeld		26 554	13 298
Sum kortsiktig gjeld		29 944	200 257
Sum gjeld		41 131 082	42 124 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 201 961	67 137 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325335

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 173 112	3 979 380
Sum inntekter		3 173 112	3 979 380
Kostnader			
Lønnskostnad		245 919	284 418
Annen driftskostnad		1 574 035	1 294 966
Sum kostnader		1 819 955	1 579 385
Driftsresultat		1 353 157	2 399 995
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	7 328
Sum finansinntekter		192	7 328
Annen finanskostnad		295 132	392 131
Sum finanskostnader		295 132	392 131
Netto finans		-294 940	-384 803
Ordinært resultat før skattekostnad		1 058 217	2 015 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 217	2 015 192
Årsresultat		1 058 217	2 015 192
Totalresultat		1 058 217	2 015 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 217	2 015 192
Sum overføringer og disponeringer		1 058 217	2 015 192



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 66 460 500 66 460 500
Sum varige driftsmidler 66 460 500 66 460 500

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 66 460 500 66 460 500

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 23 868 106 147
Sum fordringer 23 868 106 147

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 717 593 570 408
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 717 593 570 408

Sum omløpsmidler 741 461 676 555

SUM EIENDELER 67 201 961 67 137 055

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 500 5 500
Sum innskutt egenkapital 5 500 5 500

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 26 065 379 25 007 162



Sum opptjent egenkapital	26 065 379	25 007 162
Sum egenkapital	26 070 879	25 012 662
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 640 638	18 463 636
Øvrig langsiktig gjeld	23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld	41 101 138	41 924 136
Sum langsiktig gjeld	41 101 138	41 924 136
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 741	1 604
Leverandørgjeld	660	179 401
Skyldige offentlige avgifter	990	5 955
Annen kortsiktig gjeld	26 554	13 298
Sum kortsiktig gjeld	29 944	200 257
Sum gjeld	41 131 082	42 124 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 201 961	67 137 055



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2022

Selskapsnummer: 8214





Velkommen til årsmøte i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8214>

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Felling av treet i bakgården
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Langes Gate 4 og 6 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingeborg Briseid Kraft og Sandro Velimir er valgt.

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. 8214 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000

Sak 6

Felling av treet i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilsvarende sak ble behandlet på generalforsamling i 2017. En arborist hadde da vært på befaring og gjort en risikovurdering av treet i bakgården. Arboristen kunne fortelle følgende:

"Treet, en Alm, er av en tresort som har "pålerot". Dette er røtter som går rett ned i bakken og kun litt ut til sidene. Det er ikke til irritasjon for grunnmuren ei heller skapes det fukt i kjelleren. Tvert imot, så sørger røttene for å trekke inn vann slik at det holder fuktigheten inne i treet." Og han tilføyde: "med det lille jordsmonnet den befinner seg i, i tillegg til å være i en relativt liten bakgård med begrenset lys er det en litt puslete utgave som ikke vil være til fare for omgivelsene."

Styret sendte i 2021 bilder av treet samt uttalelsen fra 2017 til en annen arborist. Han svarte per epost:



«Utifra hva jeg ser på bildene burde treet helt klart felles eller beskjæres kraftig. På grunn av nærheten til grunnmuren har treet ingen hold bakover og sannsynligheten for en fremtidig rotvelt er høy. Treet har heller ikke mer plass forover, da det står mellom grunnmur og mur. På grunn av at treet har et så lite areal røttene kan vokse på, vil treets røtter vokse alle steder de har mulighet. Setningen "Treet, en Alm, er av en tresort som har "pålerot". Dette er røtter som går rett ned i bakken og kun litt ut til sidene" er derfor feil i denne situasjonen.

Kostnaden for felling av treet er NOK 5000,- + MVA.

Styrets innstilling

Treet felles.

Forslag til vedtak

Treet felles.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Stein Grading

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Hodne
Jeg heter Andreas Hodne og er 28 år gammel. Jeg har bodd i langes gate i ca 5 år og har sittet som nestleder i styret i 2 år. Til vanlig jobber jeg som «Demand & portfolio manager» i Telia - dette baserer seg mye om kommersiell strategi og implementering av dette.
- Ingeborg Briseid Kraft
Jeg heter Ingeborg Briseid Kraft, er 32 år og kommer fra Son. Jeg jobber som prosjektleder i Bærum kommune og har vært styreleder i borettslaget siden 2021. Jeg ønsker å gi stafettpippen videre, men fortsetter gjerne som styremedlem.
- Thea Christine Hjertholm
Jeg heter Thea Hjertholm, er 30 år gammel og kommer fra Kolbotn. Jeg studerer for tiden til å bli lektor i realfag. Jeg har bodd i Langes gate i snart 7 år og trives veldig



godt. Nå har jeg kapasitet i hverdagen til å involvere meg mer i borettslaget og har lyst til å bidra til videre trivsel i borettslaget.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernhard Gabriel Håland
Er 28 år, og har bodd i Langes Gate i ca 2 år. Jeg jobber som maskiningeniør med undersjøskabler for Aker Solutions.
- Ingeborg Briseid Kraft
Jeg heter Ingeborg Briseid Kraft, er 32 år og kommer fra Son. Jeg jobber som prosjektleder i Bærum kommune og har vært styreleder i borettslaget siden 2021. Jeg ønsker å gi stafettspinnen videre, men fortsetter gjerne som styremedlem.
- Thea Christine Hjertholm
Jeg heter Thea Hjertholm, er 30 år gammel og kommer fra Kolbotn. Jeg studerer for tiden til å bli lektor i realfag. Jeg har bodd i Langes gate i snart 7 år og trives veldig godt. Nå har jeg kapasitet i hverdagen til å involvere meg mer i borettslaget og har lyst til å bidra til videre trivsel i borettslaget.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingeborg Briseid Kraft	Langes Gate 4 B
Styremedlem	Christian Stein Grading	Langes Gate 6
Styremedlem	Andreas Hodne	Langes Gate 4 A
Styremedlem	Vilde Krüger	Langes Gate 6
Styremedlem	Sandro Velimir	Langes Gate 4 A
Varamedlem	Sjur Von Quillfeldt Brekke	Langes Gate 4 A
Varamedlem	Bernhard Gabriel Håland	Langes Gate 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Langes Gate 4 og 6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235469, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Langes Gate 4 A-B-C
Langes Gate 6

Gårds- og bruksnummer:
208 372 374

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

Langes Gate 4 og 6 Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I tillegg til ordinert styrearbeid, har styret 2021/2022 gjennomført følgende:

- Avsluttet faste ansettelsesforhold av vaktmester og vask og valgt å heller leie inn tjenesten. Dette etter anbefaling fra OBOS. Styret engasjerte et vaske-/vaktmesterfirma høsten 2021. På grunn av dårlig utført arbeid, valgte styret å inngå en ny avtale med et annet firma. Styret har så langt vært fornøyd med arbeidet til det nye firmaet. I overgangen mellom faste og innleide ansatte tok styremedlemmer ansvar for vaktmesteroppgaver.
- Hatt besøk av arborist i forbindelse med en henvendelse fra beboer om treet i bakgården. Se sak til behandling.
- Skiftet ut vinduer og dører i 4. etg. Det er satt av midler i 2022/2023 til utskifting av resterende vinduer og dører i 4. etg. Styret har søkt om og fått bevilget 22.000 kroner i økonomisk støtte fra Oslo kommune.
- Styret har flyttet lånet til borettslaget til Handelsbanken da de kunne tilby en bedre rente.
- Arrangert dugnad, grilling i bakgården, julegrantenning og brannøvelse.
- Gitt 2000 kroner i økonomisk støtte til beboer som har tatt ansvar for beplantning i bakgården.
- Ferdigstilt brannverntiltak.
- Pusset opp og ryddet på vaktmesterrommet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 173 112**.

Andre inntekter består i hovedsak av premie fra bærekraftmodulen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 819 955**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikehold kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr **1 058 217** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 711 517 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

- Det planlegges utskifting av resterende vinduer i 4. etg. i perioden 2022-2023

Kommentar til budsjett:

- I økonomistyringen har styret hatt fokus på å bedre likviditeten i borettslaget

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Lån

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har to lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00FC2-F477K-N1AUE-FCBE6-AHYV3-JNXXW



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-26 14:22:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 00FC2-F477K-N1AUE-FCBE6-AHYV3-JNKKXW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validasjon <https://penneo.com/validate>

13 av 28

3214 Årsrapport i styrelsen.pdf



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		476 298	27 400	476 298	711 517
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 058 217	2 015 192	686 000	961 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	4 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-822 998	-4 529 684	-871 000	-835 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 036 611	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		235 219	448 897	-185 000	126 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		711 517	476 298	291 298	837 517
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		741 461	676 555		
Kortsiktig gjeld		-29 944	-200 257		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		711 517	476 298		



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		922 912	845 874	919 704	919 632
Innkrevde felleskostnader	2	2 200 200	2 097 898	2 200 296	2 262 368
Andre inntekter	3	50 000	-1 003	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 173 112	2 942 769	3 120 000	3 182 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 919	-134 419	-131 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 903	-24 875	-20 000	-26 000
Andre honorarer		0	-9 600	0	0
Forretningsførerhonorar		-97 795	-95 225	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-6 454	-3 068	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-493 873	-273 565	-777 000	-570 000
Forsikringer		-115 307	-109 437	-117 000	-125 000
Festeavgift		-268 576	-266 664	-263 000	-273 000
Kommunale avgifter	9	-221 119	-218 374	-221 000	-226 000
Energi/fyring		-179 171	-98 208	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 640	-112 464	-116 000	-119 000
Andre driftskostnader	10	-59 198	-83 487	-56 000	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 819 955	-1 579 385	-2 119 000	-1 936 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 353 157	1 363 384	1 001 000	1 246 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 036 611	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 353 157	2 399 995	1 001 000	1 246 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	192	7 328	0	0
Finanskostnader	12	-295 132	-392 131	-315 000	-285 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-294 940	-384 803	-315 000	-285 000
ÅRSRESULTAT		1 058 217	2 015 192	686 000	961 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 058 217	2 015 192		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 460 500	66 460 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 625	104 764
Andre kortsiktige fordringer	14	14 243	1 383
Driftskonto OBOS-banken		367 380	218 134
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 253
Sparekonto OBOS-banken		350 213	350 021
SUM OMLØPSMIDLER		741 461	676 555
SUM EIENDELER		67 201 961	67 137 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	15	26 065 379	25 007 162
SUM EGENKAPITAL		26 070 879	25 012 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 640 638	18 463 636
Borettsinnskudd	17	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 101 138	41 924 136
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		660	179 401
Skyldige offentlige avgifter	18	990	5 955
Påløpte renter		1 741	1 604
Annen kortsiktig gjeld	19	26 554	13 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 944	200 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 201 961	67 137 055
Pantstillelse	20	73 000 000	73 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01.04.2022
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Ingeborg Briseid Kraft/s/

Christian Stein Grading/s/

Andreas Hodne/s/

Vilde KrÜger/s/

Sandro Velimir/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 084 700
Internett	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	919 677
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 235
Overført til kapitalkostnader	-922 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 200 200

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Premie bærekraftmodulen	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	50 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-58 510
Påløpte feriepenger	-7 021
Arbeidsgiveravgift	-30 388
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 919

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og annen bevertning for kr 8 343, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 903.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 454
SUM KONSULENTHONORAR	-6 454

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 336
Drift/vedlikehold VVS	-26 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-256 348
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 079
Kostnader dugnader	-1 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-493 873

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-110 534
Renovasjonsavgift	-110 585
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 119

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 289
Diverse leiekostnader/leasing	-1 611
Driftsmateriell	-2 482
Vaktmestertjenester	-3 250
Renhold ved firmaer	-3 500
Andre fremmede tjenester	-19 114
Trykksaker	-536
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 343
Andre kontorkostnader	-2 658
Porto	-1 020
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-1 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 198

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	192
SUM FINANSINNTEKTER	192

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-231 864
Renter og gebyr på lån i DNB	-63 268
SUM FINANSKOSTNADER	-295 132

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	66 460 500

Gnr.208/bnr.372 M. flere

Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 618
Til gode fra Nextgentel	9 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 243

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 136 384
Egenkapital fra IN tidligere	25 374 594
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-7 445 599
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 065 379

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	94 188
Nedbetalt i år	131 950
	-3 773 862

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-45 000
	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 067 582
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	691 048
Nedbetalt tidligere, IN	25 374 594
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 866 776



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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 640 638
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-23 460 500
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-23 460 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-990
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-990
---	-------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 021
-------------	--------

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-19 533
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 554
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
-----------------	------------

Pantelån	17 640 638
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelse	17 928 995
---------------------------	------------

TOTALT	59 030 133
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	66 460 500
-----------	------------

TOTALT	66 460 500
---------------	-------------------



Innkomne forslag/saker:

A) Felling av treet i bakgården

Tilsvarende sak ble behandlet på generalforsamling i 2017. En arborist hadde da vært på befaring og gjort en risikovurdering av treet i bakgården. Arboristen kunne fortelle følgende:

"Treet, en Alm, er av en tresort som har "pålerot". Dette er røtter som går rett ned i bakken og kun litt ut til sidene. Det er ikke til irritasjon for grunnmuren ei heller skapes det fukt i kjelleren. Tvert imot, så sørger røttene for å trekke inn vann slik at det holder fuktigheten inne i treet." Og han tilføyde: "med det lille jordsmonnet den befinner seg i, i tillegg til å være i en relativt liten bakgård med begrenset lys er det en litt puslete utgave som ikke vil være til fare for omgivelsene. "

Styret sendte i 2021 bilder av treet samt uttalelsen fra 2017 til en annen arborist. Han svarte per epost:

«Utifra hva jeg ser på bildene burde treet helt klart felles eller beskjæres kraftig. På grunn av nærheten til grunnmuren har treet ingen hold bakover og sannsynligheten for en fremtidig rotvelt er høy. Treet har heller ikke mer plass forover, da det står mellom grunnmur og mur. På grunn av at treet har et så lite areal røttene kan vokse på, vil treets røtter vokse alle steder de har mulighet. Setningen "Treet, en Alm, er av en tresort som har "pålerot". Dette er røtter som går rett ned i bakken og kun litt ut til sidene" er derfor feil i denne situasjonen.

Kostnaden for felling av treet er NOK 5000,- + MVA.

Forslag til vedtak: Treet felles.

Styrets innstilling: Treet felles.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A) Valg av styreleder for 1 år

Christian Stein Grading Langes Gate 6, 0165 Oslo

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Andreas Hodne Langes Gate 4 A, 0165 Oslo

Ingeborg Briseid Kraft Langes gate 4 B, 0165 Oslo

Thea Christine Hjertholm Langes Gate 4 A, 0165 Oslo

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ingeborg Briseid Kraft Langes gate 4 B, 0165 Oslo

Thea Christine Hjertholm Langes Gate 4 A, 0165 Oslo

Bernhard Gabriel Håland Langes Gate 4 A, 0165 Oslo



Annen informasjon om borettslaget

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1442220. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30 oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 11.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.22

Selskapsnummer: 8214 **Selskapsnavn:** Langes Gate 4 og 6 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingeborg Briseid Kraft og Sandro Velimir er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000

- For
 Mot

Sak 6 Felling av treet i bakgården

Treet felles.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Christian Stein Grading

Styremedlem (2 skal velges)

- Andreas Hodne
 Ingeborg Briseid Kraft
 Thea Christine Hjertholm

Varamedlem (2 skal velges)

- Bernhard Gabriel Håland
 Ingeborg Briseid Kraft
 Thea Christine Hjertholm

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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