



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 940 205
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS 1405 SAMEIE 1
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 758 555	367 267
Sum inntekter		1 758 555	367 267
Kostnader			
Lønnskostnad		119 866	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		593	
Annen driftskostnad		1 566 980	341 283
Sum kostnader		1 687 439	341 283
Driftsresultat		71 116	25 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		458	
Sum finansinntekter		458	0
Annen finanskostnad		3 090	
Sum finanskostnader		3 090	0
Netto finans		-2 632	0
Ordinært resultat før skattekostnad		68 484	25 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 484	25 984
Årsresultat		68 484	25 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 483	25 984
Sum overføringer og disponeringer		68 483	25 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 754	
Sum varige driftsmidler		20 754	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 754	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		900	750
Andre fordringer		222 777	29 115
Sum fordringer		223 677	29 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 765	257 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 765	257 416
Sum omløpsmidler		433 442	287 281
SUM EIENDELER		454 196	287 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		94 467	25 984
Sum opptjent egenkapital		94 467	25 984
Sum egenkapital		94 467	25 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 750	153 668
Annen kortsiktig gjeld		206 980	107 629
Sum kortsiktig gjeld		359 730	261 297
Sum gjeld		359 730	261 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		454 197	287 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 520779

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 940 205
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS 1405 SAMEIE 1
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 758 555	367 267
Sum inntekter		1 758 555	367 267
Kostnader			
Lønnskostnad		119 866	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		593	
Annen driftskostnad		1 566 980	341 283
Sum kostnader		1 687 439	341 283
Driftsresultat		71 116	25 984
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		458	
Sum finansinntekter		458	0
Annen finanskostnad		3 090	
Sum finanskostnader		3 090	0
Netto finans		-2 632	0
Ordinært resultat før skattekostnad		68 484	25 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 484	25 984
Årsresultat		68 484	25 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 483	25 984
Sum overføringer og disponeringer		68 483	25 984



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		20 754	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		20 754	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		900	750
Andre fordringer			
		222 777	29 115
Sum fordringer		223 677	29 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		209 765	257 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		209 765	257 416
Sum omløpsmidler		433 442	287 281
SUM EIENDELER		454 196	287 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	94 467	25 984
Sum opptjent egenkapital	94 467	25 984
Sum egenkapital	94 467	25 984
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	152 750	153 668
Annen kortsiktig gjeld	206 980	107 629
Sum kortsiktig gjeld	359 730	261 297
Sum gjeld	359 730	261 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	454 197	287 281



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

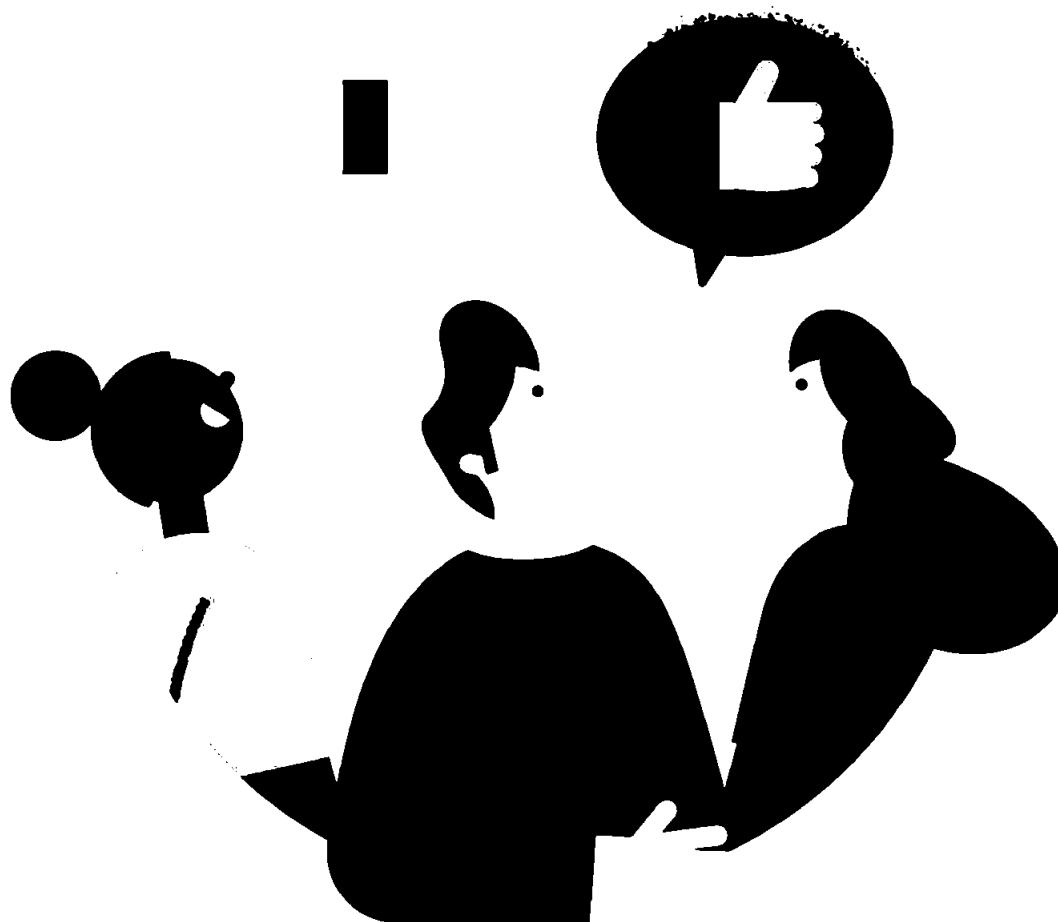
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsmøte 2023

2348 Langhus 1405 Sameie 1





Til seksjonseierne i Langhus 1405 Sameie 1

Velkommen til årsmøte, torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 Langhuset - Storsalen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Langhus 1405 Sameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Langhus 1405 Sameie 1
avholdes torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 på Langhuset - Storsalen.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag antenne i garasjeanlegg
 - B) Endring i husordensregler
 - C) Vedtekter til garasjeanlegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Langhus, 07.03.2023
Styret i Langhus 1405 Sameie 1

Jack Ski Dinora Daci Ajdari Hans Nordberg Rita Solbakken Harry Solsem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jack Ski	Teglverksfaret 14
Styremedlem	Dinora Daci Ajdari	Teglverksfaret 14
Styremedlem	Hans Nordberg	Teglverksfaret 16
Styremedlem	Rita Solbakken	Teglverksfaret 14
Styremedlem	Harry Solsem	Teglverksfaret 16
Varamedlem	Robin Bell	Solhaugveien 2
Varamedlem	Øyvind Igljetjern	Teglverksfaret 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Langhus 1405 Sameie 1

Sameiet består av 101 seksjoner.

Langhus 1405 Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927940205, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 1156

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

Langhus 1405 Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Årsrapport fra styret perioden mai 2022 til mai 2023

Vi har gjort følgende:

Planlagt og gjennomført 9 stk. styremøter. Første tirsdag i mnd. med unntak av juli og august som er ferie måneder.

Vedtak gjort på møter er blitt fulgt opp.

Et års befaringer av fellesareal, uteområder og parkeringskjeller i bygg A og B

Gjennomgang av fellesarealer, uteområder og garasjeanlegg i bygg C og D etter at byggeprosessen var ferdig for å se om arbeidet var tilfredsstillende utført.

Oppfølging av reklamasjoner i forbindelse med dette.

Overtagelse av fellesarealer, uteområder og garasjeanlegg før innflytting i bygg C og bygg D.

Hatt kommunikasjon og møter med utbygger, entreprenør og underleverandører til disse.

Inngått og videreført avtaler for drift, vedlikehold og service i forbindelse med våre bygg, uteområder og parkeringsanlegg i vårt sameie.

Fulgt opp våre tjenesteytere for å få ting til å fungere så bra som mulig.

Tatt tak i og fått gjennomført tiltak for sikring av våre bygg etter 3 stk. innbrudd i bygg A og B.

Håndtert dialog med forsikringselskap og sameiere etter innbruddene.

Kommunisert med og informert beboere på vår plattform VIBBO. Vi kommenterer ikke saker eller spørsmål som kommer på Facebook.

Besvart og håndtert ca. 200 E- poster fra beboere. Kontaktet utbygger og entreprenør der dette har vært nødvendig i forbindelse med e- postene.

Forsøkt å få enkelte av våre beboere til å forstå at gjesteplasser er for gjester og ikke beboere uten kjøpt parkeringsplass i vårt parkeringsanlegg. Vi har noen gjengangere her som ikke bryr seg, selv etter flere henvendelser. Lapp på bilruta og direkte e- post henvendelser.

Bistått beboere i forbindelse med utløste brann alarmer. Det har vært 13 utløste alarmer siden innflytting i våre blokker. 11 av de er blitt utløst ved matlaging. Vi har jobbet med utbygger og installatør av anlegget for å se hva vi kan gjøre med dette. Det har vist seg at det har vært noe feil i prosedyren for å avstenge alarm indikasjonen før det går til brannvesenet.

Dette er blitt rettet opp med nye beskrivelser for avstengning.

Kjøpt inn utstyr for at den enkelte beboer kan feie, måke, og holde det fint rundt inngangen, dersom de synes det tar for lang tid før vårt vaktmesterselskap kommer.

Søppelkasser er kjøpt inn og vil bli utplassert til våren når snøen er borte. De trenger noe tyngde i bunnen for å stå skikkelig. De bør dermed kunne plasseres der de skal stå permanent.



Tatt hånd om våre driftsutgifter/ felleskostnader i samarbeid med vår forretningsfører OBOS.

I samarbeid med velferdskomiteen er det gjort tiltak for å skape et hyggelig bomiljø. Treff i velferdsrommet, bålfest i april, sommerfest i løp av juni og julegrantenning.

Rita, Øyvind, Hans og Jack har deltatt på OBOS seminar i Oslo der temaene var konflikthåndtering, økonomi, naboskap og energisparing. Dette er kortversjonen. Mer detaljerte møterapporter finnes i vårt kommunikasjonssystem VIBBO.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 73 712.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 556 500 til drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus 1405 Sameie 1.

Lån

Langhus 1405 Sameie 1 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Langhus 1405 Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langhus 1405 Sameie 1 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.03.2023 13.51.23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927 940 205, KUNDENR. 2348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 753 755	363 917	0	3 282 000
Andre inntekter	3	4 800	3 350	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 758 555	367 267	0	3 292 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 866	0	0	-29 626
Styrehonorar	5	-105 000	0	0	-210 000
Avskrivninger	13	-593	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	0	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-110 255	-13 959	0	-115 000
Konsulenthonorar	7	-10 866	-26 529	0	-12 500
Drift og vedlikehold	8	-273 406	-113 218	0	-556 500
Forsikringer		-125 629	-19 767	0	-276 000
Energi/fyring	9	-452 706	-87 232	0	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 203	-35 996	0	-532 000
Andre driftskostnader	10	-295 290	-44 584	0	-505 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 687 440	-341 283	0	-3 123 626
DRIFTSRESULTAT		71 115	25 984	0	168 374
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	458	0	0	0
Finanskostnader	12	-3 090	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 632	0	0	0
ÅRSRESULTAT		68 483	25 984	0	168 374
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 483	25 984		



LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927 940 205, KUNDENR. 2348

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	20 754	0
SUM ANLEGGSMIDLER		20 754	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 846	255
Kundefordringer		900	750
Forskuddsbetalte kostnader		201 744	27 673
Andre kortsiktige fordringer	14	1 187	1 187
Driftskonto OBOS-banken		209 765	257 416
SUM OMLØPSMIDLER		433 442	287 281
SUM EIENDELER		454 197	287 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		94 467	25 984
SUM EGENKAPITAL		94 467	25 984

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		74 055	26 980
Leverandørgjeld		152 750	153 668
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Energiavregning	15	132 925	20 441
Annen kortsiktig gjeld		0	60 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 730	261 297

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		454 197	287 281
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.03.2023
Styret i Langhus 1405 Sameie 1

Jack Ski /s/

Dinora Daci Ajdari /s/

Hans Nordberg /s/

Rita Solbakken /s/

Harry Solsem /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 117 801
Kabel-tv	350 802
Startkapital	168 244
Garasje	116 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 753 755

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokalutleie	1 200
Portåpner	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	4 800

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-53
Arbeidsgiveravgift	-14 813
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 866

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 505, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 866
SUM KONSULENTHONORAR	-10 866

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 193
Drift/vedlikehold VVS	-50 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 970
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 479
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 330
Egenandel forsikring	-3 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 406

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 457
Andre fyringskostnader	-289 249
SUM ENERGI / FYRING	-452 706

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-13 123
Vaktmestertjenester	-179 220
Renhold ved firmaer	-40 756
Snørydding	-29 000
Andre fremmede tjenester	-585
Trykksaker	-243
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 505
Andre kontorkostnader	-3 074
Porto	-3 940
Bilgodtgjørelse	-352
Bank- og kortgebyr	-3 130
Velferdskostnader	-16 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-295 290

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	332
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	126
SUM FINANSINTEKTER	458

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 090
SUM FINANSKOSTNADER	-3 090

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbeholdere	
Tilgang 2022	21 347
Avskrevet i år	-593
	20 754
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	20 754

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-593****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbeltregistrert utlegg	1 187
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 187

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-140 441
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-140 441
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	29 281
----------------	--------

Strøm	121 852
-------	---------

SUM KOSTNADER	151 133
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger tom 30.09.22	-143 617
-------------------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-132 925
----------------------------	-----------------

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

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



INNKOMNE FORSLAG

a) Forslag til antenne i garasjeanlegg

Vi ønsker at følgende forslag tas opp i årsmøte:
Utbedring av mobildekning i garasjeanlegget.

Enten ved å ta kontakt med Selvaag eller direkte med Telenor eller annen leverandør av dette.

Det kjennes ikke godt sikkerhetsmessig at personer kan få illebefinnende i garasjeanlegget uten mulighet å ringe ut.

Mvh. Kent Krøs

Styrets innstilling: Styret skaffer oversikt over kostnader og utplassering av sendere.



B) Forslag til endringer i husordensregler

Forslag til husordensregler

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/ beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, for egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere slik at de blir kjent med reglene og overholder de. Forslag til endringer er markert med rød tekst.

#1 Fellesarealer

Alt utenfor din dør i trappeoppgang tilhører fellesskapet. Trappeoppgangen skal ikke benyttes til oppbevaring av private ting som sko, støvler, blomster eller lignende.

Skade som blir påført utstyr, utearealer eller fellesarealer i bygningsmassene vil bli viderefakturert den som er skyldig i skaden.

2 Nattero

Det skal være ro i sameie etter kl. 23.00. Støyende uteaktiviteter som ballspill eller lignende avsluttes kl. 22.00.

3 Støyende arbeid

Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og andre høytidsdager skal støyende arbeid ikke finne sted.

Støyende arbeid er banking, boring i betongvegger, sliping, saging, etc.

4 Matlaging ute

Matlaging på veranda eller terrasse er tillatt så lenge den foregår med gass eller elektrisitet. Gass må oppbevares utendørs. Det er viktig å påse at det ikke er til ulempe for andre. Om man røyker er det viktig å påse at dette ikke er til ulempe for andre. Det bør ikke røykes ute etter kl. 23.00.

#5 Gapahuk og bål plass

Gapahuk og bål plass kan benyttes i tidsrom der bål brenning er tillatt av det offentlige og når det er tilrådelig i forhold til vær og vind. Det skal være ro og bål brenning avsluttet innen kl. 22.00.

6 Uteområdet med trær

Det er ikke tillatt å hogge ned trær, kutte ned busker eller fjerne tørre nedfallstrær på kollen der gapahuken befinner seg. Dette er et «vernet»- område beregnet for rekreasjon og fine stunder.

7 Sjøppel på fellesområder

Det henstilles til at alle bidrar til å holde det pent og ryddig rundt oss. Ser du søppel så plukk det opp. Vi er et sameie der vi eier «alt» i sammen. Det er viktig å ta vare på våre verdier. Sjøppel må ikke hensettes på fellesareal.



Det er ikke tillatt å kaste noe ned fra verandaer eller vinduer oppover i etasjene. Vær nøye med å ta vare på sigarettneiper, snusposer og annen emballasje tilhørende denne type aktiviteter. Det kan være skadelig for små barn og dyr, samt lite hyggelig for øvrige beboere.

8 Kjøring på fellesareal

Kjøring opp foran blokk inngangene er forbudt. Kjøring kan likevel gjøres dersom dette er mest hensiktsmessig. Husk å flytt bilen så fort oppdraget er utført. Legg en lapp i frontruta med navn og telefonnummer i tilfelle noe skulle skje.

9 Velferdsrommet

Velferdsrommet kan bestilles og brukes kun av beboere i sameiet. Prisen er kr 400 pr døgn – dette inkluderer strøm, utstyr på toalettet og eventuelt vaskemidler. Etter bruk skal rommet, kjøkkenavdeling og toalett rengjøres.

Enten gjør dere det selv eller det kan bestilles rengjøring til en pris av kr 1000. Dersom noe blir ødelagt kommer det en faktura på det. Dersom rengjøring ikke blir godkjent, blir det bestilt rengjøring (kr 1000). Bestilling skjer via VIBBO eller dialog med ansvarlig for utleie i styret. Skade påført inventar eller lokale vil bli viderefakturert den enkelte leietager.

10 Postkasse skilt

Navneskilt til postkasser kan bestilles igjennom styret eller bestille selv i henhold til FDV. Hvit skrift på sort bakgrunn.

11 Navneskilt ved egen inngangsdør

Skal du ha skilt ved din dør skal det plasseres ved siden av døra, ikke på døra.

12 Skadedyr

På grunn av faren for å tiltrekke seg skadedyr er det ikke tillatt å ha julenek, fuglemat eller lignende på den enkeltes veranda eller terrasse. Det samme gjelder all annen oppbevaring av ting som er spiselig eller kan tiltrekke seg skadedyr på annen måte.

13 Avskjerming

Vi anbefaler bruk av pil levegg for avskjerming imellom boenheter festet uten mekanisk inngrep i bygningens fasader. Farger på solavskjerming og markiser i henhold til FDV.

14 Kjøring og parkering

Det henstilles til at den enkelte beboer er nøye med å overholde bilregler og påse at man ikke kjører på plenen. I garasjeanlegget må det utvises spesielt aktsom kjøring og all kjøring skal foregå under 15 km/t.



15 Garasje plass

Har du betalt for en parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt med en bil inne. Gjesteparkering i garasjeanlegg skal ikke benyttes av beboer. Garasje plass kan ikke leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av gjesteparkeringene, kan bli tauet bort for egen regning og risiko.

16 Parkering på egen plass

Plasser bilen slik at du er godt innenfor din tildelte biloppstillings plass i garasjeanlegget. Har du mye snø på bilen er det fint å fjerne dette ute før du kjører inn.

17 Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive eller brennbare væsker i bodene. Det samme gjelder illeluktende stoff eller annet som kan sjenere beboere.

18 Utbygging av terrasser og pergola på bakkeplan

Pergola er tillatt dersom den ikke er søknadspliktig etter byggeforskriftene. Materiale og fargevalg må tilpasses den øvrige bygningsmassen. Farge på rammeverk er mørk grå/sort. Er det duk skal denne tilsvare farger som angitt for markiser i FDV. (Mørk grå)

19 Hekker mellom naboer

En hekk mellom naboer, plassert på tomtegrensa, kan være maksimum 1,8m høy.

En terrasse kan ikke stikke lenger enn 4,0m fra bygningens yttervegg. Også kalt fasadeliv.

Terrassen kan ha et rekkverk på 1,2m. Den kan ikke være overbygd og må utføres i samme materiale som den originale terrasse levert av utbygger.

20 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal holdes i bånd utendørs og pose må medtas/ brukes. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier er ansvarlig hvis skader oppstår.

21 Brannalarm

Utløsning av brannalarm i forbindelse med matlaging eller fysisk kontakt med røde brannvarslere vil medføre en viderefakturering til den som har utløst brannvarsleren. Det er viktig at ventilator starter litt før matlaging, og at man følger med på det man steker.

Er brannalarmen utløst er det kun 110 som gjelder. Lyden kan skrues av dersom det er falsk alarm, men det er brannvesenet som tilbakestiller.

Ved falsk alarm følg [grønn anvisning](#) ved brannsentral.



Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner fremlagt forslag til endringer.



C) Vedtekter til garasjeanlegg

Styret fremlegger forslag til garasjevedtekter, med egne bestemmelser for garasje anlegget, og med hensyn på fremtidig garasjelag. Forslag til vedtekter fremlegges i innkallingen som et eget vedlegg.

Forslag til vedtak: årsmøtet vedtar garasjevedtektene i sin helhet som fremlagt.



VEDTEKTER

for

Langhus 1405 GARASJESAMEIE

Gnr. 107 bnr. 1156, seksjonsnummer 100 i Nordre Follo kommune kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langhus 1405 Garasjesameie («Garasjesameiet»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter garasjeplassene i en eiendom, betegnet som gnr. 107 bnr. 1156, snr. 100 i Nordre Follo kommunemune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 101 parkeringsplasser / andeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass i Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av **vedlegg 1**. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier en andel i Garasjeeiendommen og har bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, jf. dog punkt 6, femte og sjetten avsnitt nedenfor.



Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Utbygger eier de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

En parkeringsplass i Garasjeeiendommen kan ikke selges, leies eller lånes ut til andre enn beboere i Langhus 1405 Sameie, jf. også punkt 6, annet avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Ingen rettslige disposisjoner er bindende overfor Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel kan kun overføres til andre seksjonseiere i Langhus 1405 Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Langhus 1405 Sameie uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Garasjesameiet kjøpe andelen selv.



Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av [vedlegg 1](#). Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikaplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikaplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skogsåsen/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7 **Ordinært sameiermøte**

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret ved post eller e-post med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom innkallingen er sendt pr. e-post har en sameier etter forespørsel rett til å få tilsendt en kopi av innkallingen pr. post eller levert i postkasse på sameiets adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle;

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap med revisors beretning
3. Valg av styre



Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Kun medlemmer i styret i Langhus 1405 Boligsameie er valgbare.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer styreleder og et styremedlem i fellesskap Garasjesameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Garasjesameiet på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameieren er ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til Garasjeeiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13 Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeeiendommen.



§ 14

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier hefter utad ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



FØLGENDE PERSONER FORESLÅS TIL STYRET:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jack Ski Teglverksfaret 14

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Harry Solsem Teglverksfaret 16

Øyvind Igletjern Teglverksfaret 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Dinora Daci Ajdari Teglverksfaret 14

Hans Nordberg Teglverksfaret 16

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Carina Cecilie Engen Teglverksfaret 11

2. William Nahas Teglverksfaret 11

3. Ida Karoline Karlsen Teglverksfaret 11

D. Valgkomité for 1 år



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7983045. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



2348 Langhus 1405 Sameie 1

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 du benytter deg 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:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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