



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 984 364
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		878 120	873 920
Sum inntekter		878 120	873 920
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		741 726	847 839
Sum kostnader		775 956	882 069
Driftsresultat		102 164	-8 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 538	979
Sum finansinntekter		3 538	979
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 538	979
Ordinært resultat før skattekostnad		105 702	-7 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 702	-7 169
Årsresultat		105 702	-7 169
Totalresultat		105 702	-7 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 702	-7 169
Sum overføringer og disponeringer		105 702	-7 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 401	13 347
Sum fordringer		240 401	13 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 572	594 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 572	594 508
Sum omløpsmidler		694 973	607 855
SUM EIENDELER		694 973	607 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		669 384	563 682
Sum opptjent egenkapital		669 384	563 682
Sum egenkapital		669 384	563 682
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		748	902
Annen kortsiktig gjeld		24 841	43 271
Sum kortsiktig gjeld		25 589	44 173
Sum gjeld		25 589	44 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 973	607 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 625175

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 984 364
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2023

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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		878 120	873 920
Sum inntekter		878 120	873 920
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		741 726	847 839
Sum kostnader		775 956	882 069
Driftsresultat		102 164	-8 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 538	979
Sum finansinntekter		3 538	979
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 538	979
Ordinært resultat før skattekostnad		105 702	-7 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 702	-7 169
Årsresultat		105 702	-7 169
Totalresultat		105 702	-7 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 702	-7 169
Sum overføringer og disponeringer		105 702	-7 169



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 401	13 347
Sum fordringer		240 401	13 347
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 572	594 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 572	594 508
Sum omløpsmidler		694 973	607 855
SUM EIENDELER		694 973	607 855
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		669 384	563 682
Sum opptjent egenkapital		669 384	563 682



Sum egenkapital	669 384	563 682
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	748	902
Annen kortsiktig gjeld	24 841	43 271
Sum kortsiktig gjeld	25 589	44 173
Sum gjeld	25 589	44 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	694 973	607 855



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Langteigåsen Huseierforening

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 4. juni 2023

Selskapsnummer: 1260





Velkommen til årsmøte i Langteigåsen Huseierforening

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 31. mai kl. 17:00 og lukker 4. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1260>

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fartsdumper i tverrgate nærmest lekeplassen (partallside)
7. Utbedring av hull ved garasjene
8. Nye skilt ved innkjøring til Langteigåsen
9. Parkering i Langteigåsen
10. Asfaltering
11. Trapp
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Langteigåsen Huseierforening



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Guni Haukland fra forretningsfører er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Ståle Bjørnson og Morten Johansen som protokollvitner

Forslag til vedtak

Ståle Bjørnson og Morten Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1260 Årsrapport til styrerommet.no (1).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 6

Fartsdumper i tverrgate nærmest lekeplassen (partallside)

Forslag fremmet av:

Anette Johansen, Lgt 62 (tlf 91564298), Lgt 40, Ltg 44, Ltg 60

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

I tverrgata mellom hus nr 40 - 62 er det mye trafikk, ikke bare til husene, men også en del gjennomgangstrafikk til andre veier på feltet og Beverkollen (når porten er åpen). Mye av denne trafikken foregår i høy hastighet opp og ned tverrgata og rundt hjørnet



ved lekeplassen. Men mange barn som bruker lekeplassen og sykler rundt, er det kun et tidsspørsmål før det skjer en ulykke. Vi ønsker derfor at det settes opp 1 - 2 fartsdumper i denne tverrgata. Ved tidligere henvendelser til styret har det blitt sagt at fartsdumper skal ses på i sammenheng med en større gjennomgang av området (september 2021). Så langt har ingenting skjedd, annet enn at råkjøringen har økt i omfang.

Forslag til vedtak:

«Styret gis fullmakt til å innhente firma som kan montere fartsdumper i tverrgata mellom hus nr 40-62.».

Eller «Styret gis fullmakt til å innhente firma som kan montere fartsdumper i tverrgata mellom hus nr 40-62, samt evt andre steder på Langteigåsen etter behov.».

Styrets forslag til vedtak:

Styret vurderer behov for nye fartsdumper og vedlikehold av eksisterende fartsdumper, samt innhenter tilbud på montering av fartsdumperne. Endelig beslutning om eventuell montering av fartsdumper fattes av styret etter at tilbudet er vurdert.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Styret vurderer behov for nye fartsdumper og vedlikehold av eksisterende fartsdumper, samt innhenter tilbud på montering av fartsdumperne. Endelig beslutning om eventuell montering av fartsdumper fattes av styret etter at tilbudet er vurdert.

Sak 7

Utbedring av hull ved garasjene

Forslag fremmet av:

Hilde og Stephen Ranson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Snart er det årsmøte, og vi ønsker sterkt at dere tar opp situasjonen om det store hullet ved garasjene. Det er viktig å fikse, og bør ha høy prioritert både tidsmessig og økonomisk. Ved å vente blir problemet bare større. Det går på andre /tredje året og ingenting har blitt gjort. Vi føler dette er neglisjert og ikke tatt nok tak i. Har snakket med styremedlemmer som har passert. Hullet spiser seg utover veien. Det trekkes fukt inn i garasjene. Små barn sykler og løper forbi. Der er elektriske bokser og ledninger som er berørt. Finn en løsning snarest.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret gjenopptar arbeidet med utbedring av hullet og innhenter nytt tilbud for å utbedre hullet i asfalten ved fellesgarasjene. Arbeidet iverksettes så raskt som mulig.

Sak 8

Nye skilt ved innkjøring til Langteigåsen

Forslag fremmet av:

Anette Johansen, Lgt 62

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skiltene som står ved innkjøringen til Langteigåsen begynner å preges av lang fartstid og kunne trenge en opprusting.

Forslag til vedtak

Styret oppgraderer skiltene i samsvar med forslaget.

Sak 9

Parkering i Langteigåsen

Forslag fremmet av:

Trond Ovik, Langteigåsen 49,

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har lenge vært et økende problem med parkering foran husene i Langteigåsen. Biler tilhørende beboere og gjester parkerer på fellesområde foran husene, foran garasjer (med bilen halvt ute i gaten). Gjesteparkering langs hovedveien (hovedsakelig de 3 øverste) er stort sett fullt opp av faste beboere (de samme biler benytter disse). Flere parkeringer i krysset mellom hus 21 og 53 mot oppmerkede plasser, som gjør at det er veldig uoversiktlig å kjøre ut i krysset. Det hjelper lite å snakke med de som parkerer slik. Det ender ofte i krangel og uvennskap mellom naboer. Dette er i strid med regelverket vi har, men siden konsekvensene er små virker som at få bryr seg.

Beverkollen og Sisikveien har satt bort ansvaret for parkering til et parkeringsselskap. Det har hjulpet mye på parkeringen. De oppdaget også at andre parkerte biler på sitt område - ta en tur over og se at de har en mye ryddigere parkering enn Langteigåsen. Det er



en mild form for å påpeke feil parkering, hos disse huseierforeningene. Hvis tilsnakk ikke hjelper er det en bot på kr 600,- og evt borttauing ved behov. Parkering på gjesteplasser er forbeholdt gjester med tillatelse (gjestekort eller registrering i egne App). Beboeres biler kan ikke benytte gjestekort. Det koster ikke huseierforeningen noe å inngå avtale med parkeringsselskap. Kostnadene er små, ifølge Beverkollen er det kun for trykking av gjestekort. Hvilke regler som gjelder er det huseierforeningen som bestemmer.

Forslag til vedtak

Styret undersøker med parkeringsselskap i samsvar med forslaget.

Sak 10

Asfaltering

Forslag fremmet av:

Dag Roar Fordal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2013 ble det vedtatt og asfaltere veiene på husene med partall. Asfalten på veiene på oddetalls-siden er nå svært dårlig. Vi ønsker at det tas som en sak på årsmøte om asfaltering av veiene som ikke ble tatt i 2013.

Styrets innstilling

Innkalling til ekstraordinært årsmøte ble ikke gjennomført da styret ikke fikk inn nok-kvalifiserte tilbud i 2022 på asfaltering til å lage en sak for vedtak på årsmøte. Det-nyvalgte styret vil følge opp årsmøtevedtaket fra 2022 i 2023.

Forslag til vedtak

Det vedtas å asfaltere stikkveiene på siden med hus med oddetallsnummer.

Sak 11

Trapp

Forslag fremmet av:

Mohamed Laajab

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lage trappe i fra felles parkering til felles sitteplass



Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget da det ikke foreligger et kostnadsbudsjett eller tegninger på tiltaket fra forslagsstiller. Det nye styret pålegges derimot av årsmøte å behandle forslaget på et styremøte for videre vurdering og utredning.

Forslag til vedtak

Trapp

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Hei,

Innstilling fra valgkomiteen.

Styreleder Han Ragnar Gjeldstad

Styremedlem Truls Wettergren

Styremedlem Geir Frode Raanes Sørensen

Varemedlem Mohamed Laajab

Valgkomiteen ved Trond Ovik og Iver Stenseth

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Ragnar Gjeldstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Frode Sørensen
- Mohamed Laajab
For jeg vil gjøre mer for sameie at folk i nabo laget blir kjent med hverandre og ikke minst overholde det reglene vi har i sameiet eksempel parkeringsreglene
- Truls Wettergreen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Mohamed Laajab

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Iver Stenseth
- Trond Ovik



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Skarelven	Langteigåsen 8
Styremedlem	Hans Ragnar Gjelstad	Langteigåsen 39
Styremedlem	Truls Wettergreen	Langteigåsen 6
Varamedlem	Beate Aas Mietinen	Langteigåsen 54
Varamedlem	Geir Frode Raanes Sørensen	Langteigåsen 3

Valgkomiteen

Trond Ovik	Langteigåsen 49
Iver Stenseth	Langteigåsen 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Generelle opplysninger om Langteigåsen Huseierforening

Langteigåsen Huseierforening ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummeret er 176 - 606. Vi er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 984 364.

Huseierforeningen består av 71 boliger med følgende adresser i Langteigåsen: Langteigåsen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81.

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Langteigåsen Huseierforening 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. Huseierforeningens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets ansvar

Styrets medlemmer har ansvar for å ivareta huseierforeningens drift i henhold til vedtektene og årsmøtets vedtak. Styret er pålagt å følge opp alle forhold som gjelder fellesarealer, så som veier, parkering, grøntarealer og lekeplasser. Saker huseierne imellom (nabotvister) er ikke styret ansvar, ettersom alle beboerne eier sine egne boliger og eiendommer. Slike forhold må ordnes mellom huseierne. Styret vil følge opp såkalte



nabotvister, hvis forholdet er omfattet av huseierforeningens vedtekter eller årsmøtevedtak.

Gjennom året har styremedlemmene løst saker ved bruk av Vibbo, styrerommet.net, e-post og telefon. Beslutninger er formelt fattet og protokollført. Referater fra styremøtene blir elektronisk signert og arkivert i dataverktøyet styrerommet som forvaltes av OBOS.

Styret har ikke kontor, men har egen postkasse på postkassestativet ved nr 19 og e-postadresse (langteigasenhuseierforening@styrerommet.no). Styrets medlemmer kan kontaktes for saker som gjelder fellesarealene, når dette er nødvendig for å gjøre oppmerksom på feil og mangler eller andre forhold.

Snørydding

For sesongen 2022/2023 er det ABC Bygg og eiendom AS som har foretatt brøyting og vårøptak av singel. Ved forsinket snøbrøyting, har styret kontaktet leverandøren. Snøbrøytingen har i hovedsak vært godt ivaretatt og styret er fornøyd med de tjenestene som er utført. Styret påpeker dog at skal snøbrøytingen fungere best mulig, må huseierne stadig minnes på og skjerpe seg i forhold til parkeringsbestemmelsene.

Parkering

Det har vært flere ulovlige parkeringer og styret har klistret «parkering forbudt»-lapp på biler og har snakket med flere bileiere. Selv om styret følger dette opp, er det fortsatt huseiere som ikke forholder seg til våre parkeringsbestemmelser. På tidligere årsmøtet har dette blitt tatt opp og det er også drøftet å innføre parkeringsselskap. Vi oppfordrer alle huseier til å følge parkeringsbestemmelsene slik at biler ikke står i veien for naboer.

Feilparkerte biler er spesielt et problem i forhold til fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, snøbrøyting og strøing, samt søppeltømming. Vi ser at flere og flere går til anskaffelse av elbiler, hvor disse står og lades ulovlig på fellesarealene og i strid med parkeringsbestemmelsene. Styret har derfor igangsatt arbeid med å få lagt strøm inn i fellesgarasjene (se også punkt under fellesgarasjer).

Kjøring på intern kommunal gang og sykkelvei

Styret har lagt merke til at det kjøres mer inn og ut av område på den kommunale gang- og sykkelveien fra rundkjøringen ved enden av Trollstien og ned mot nr. 22. Vi har fått flere henvendelser om dette fra huseiere som ser seg lei på dette og er redd for at det skal oppstå ulykker med myke trafikanter, gående/syklende og lekende barn. Vi ber om at huseierne ikke kjører ulovlig på gang- og sykkelveien. Styret vurderer løpende tiltak og har kontaktet kommunen og politiet.

Fellesgarasjene

12 huseiere har parkeringsplasser i fellesgarasjene. Det er flere huseiere som har el-bil og som ikke kan lade disse i fellesgarasjene grunnet for lite tilgang på strøm / sikre ladepunkter. Styret har vurdert mulige løsninger for lading av el-biler i fellesgarasjene. Høsten 2021 ble opplegg av strøm inn til fellesgarasjene påbegynt, men måtte stoppes. Entreprenøren trakk seg fra arbeidet i 2022 grunnet stor oppdragsmengde og styret fikk ikke inngått avtale med ny entreprenør.

Lekeplassene



Den store lekeplassen eies og vedlikeholdes i samarbeid med Beverkollen Huseierforening. Det blir utført eksternt tilsyn av lekeplassen i henhold til lovkrav. Påpekte mangler blir utbedret. I 2021 ble det satt opp et nytt huskeapparat og bordtennisbord.

Ved flere tilfeller der det er oppstått skader på apparatene, har styret reparert dette selv når det er gitt beskjed eller når styret har blitt oppmerksom på dette. Styret har også ryddet søppel på lekeplassen med jevne mellomrom.

Det er fire små friarealer/lekeplasser på Langteigåsen. Disse har forfalt de siste årene, samt at det ligger igjen mye grus ettersom det deponeres snø på disse om vinteren. Styret skal vurdere behov for vedlikehold og oppgradering og vil foreslå at det settes av midler i budsjettet til nødvendig vedlikehold.

Gartnertjenester

Vi har avtale med gartnerfirmaet Hage og Grøntanlegg AS som vedlikeholder plener og beplantning på fellesarealene.

Vedlikehold og rehabilitering

To overvannskummer på området mangler utløp og har blitt tette. Vedlikeholdet av disse har bestått av slamsuging. Styret innhentet også tilbud på utbedring og arbeidet ble igangsatt høsten 2021. Arbeidet skulle utføres sammen med innleggelse av strøm til fellesgarasjene, men ble stanset. Se over under fellesgarasjene.

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på arbeid for asfaltering av veiene ved husene med oddetall. Styret skulle legge fram tilbud og finansieringsplan for huseierne. Tilbud ble ikke lagt fram for huseierne i 2022, se over under fellesgarasjene.

Redusert vanntrykk

Høsten 2022 opplevde mange av huseieren at de fikk redusert vanntrykk og kontaktet styret om dette. Styret bestilte lekkasjesøk på vannettet vårt. De fant at vanntrykket var lavt, men at det ikke var lekkasjer. Deretter fikk styret informasjon om at kommunen hadde redusert vanntrykket uten å informere beboerne på Bjørndal, og at kommunens hensikt var å spare vann. Styret takker huseierne for god dialog og godt engasjement i denne saken.

Kabel-TV og Internett

Styret har avtale med Telenor Norge AS som inkluderer både TV-signaler, opptaksdekker (T-We), internett og modem i en pakke. Avtalen gjelder i tre år fra 10. mai 2021. 70 av huseierforeningens 71 huseiere er tilknyttet fellesavtalen. Vi vurderer at avtalen er fordelaktig for alle, og vesentlig rimeligere enn om huseierne inngår egne avtaler med Telenor. Styret vil jobbe for at dette tilbudet til enhver tid skal være konkurransedyktig og tjenestene oppdatert.

Informasjon til huseierne

Styret opplever at Vibbo er et godt verktøy og oppfordrer alle huseierne til å registrere seg på Vibbo med sin e-postadresse og mobilnummer, og at man helst i tillegg laster ned Appen Vibbo til sin telefon eller nettbrett. Styret ønsker i størst mulig grad å bruke elektronisk kommunikasjon med huseierne. Dette gir raskere kommunikasjon og letter styrets arbeide.

Lån



Huseierforeningen har ingen langsiktige lån.

Helse, miljø og sikkerhet

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Det er noe avrenning fra snø som deponeres på eget område etter brøyting.

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg i fellesgarasjene, og på lekeplassutstyret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Ingen vesentlige avvik iht. budsjett.

Resultat

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

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 669 384,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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 200 000,- til arbeid med graving og asfaltering på fellesområdet.

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.



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langteigåsen Huseierforening

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langteigåsen Huseierforening.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Perneo Dokumentnøkkel: BS3P6-DJP5W-N6AM1-OUCT1K-5D3F0-HXP0M



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BS3P6-DJPSW-N6AM1-OUCTK-SD3FO-HXPOM



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-09 08:39:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BS3P6-DJPSW-NG6AMT-CUCTK-SD3FO-HXP0M

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 validator - <https://penneo.com/validator>

17 av 27 sider | 2023-05-09 08:39:05 UTC | 1200-Årsrapport (1).pdf



LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	878 120	873 920	878 000	878 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		878 120	873 920	878 000	878 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 500	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-10 651	-10 350	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-73 665	-71 380	-73 576	-76 612
Konsulenthonorar	6	-396	-2 066	-2 000	-500
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	7	-205 743	-314 281	-300 000	-450 000
Forsikringer		-19 047	-17 666	-18 000	-20 000
Energi/fyring		-6 886	-13 353	-15 000	-7 000
TV- anlegg/bredbånd		-419 085	-411 605	-412 000	-436 312
Andre driftskostnader	8	-6 255	-7 138	-10 000	-8 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-775 956	-882 069	-877 076	-1 044 024
DRIFTSRESULTAT		102 164	-8 149	924	-166 024
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 538	979	2 000	4 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		3 538	979	2 000	4 000
ÅRSRESULTAT		105 702	-7 169	2 924	-162 024
Overføringer:					
Overføring garasjefond	10	5 106	5 945		
Overføring TV/Internett fond	11	-8 325	-5 045		
Til opptjent egenkapital		108 921	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-8 069		
Sum overføringer		105 702	-7 169		



LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		240 401	13 347
Driftskonto OBOS-banken		81 976	225 006
Sparekonto OBOS-banken		372 596	369 502
SUM OMLØPSMIDLER		694 973	607 855
<hr/>			
SUM EIENDELER		694 973	607 855
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Garasjefond	10	63 059	57 953
TV/Internettfond	11	13 272	21 597
Opptjent egenkapital		593 053	484 132
SUM EGENKAPITAL		669 384	563 682
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 841	43 306
Leverandørgjeld		748	902
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 589	44 173
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 973	607 855
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. mai 2023
Styret i Langteigåsen Huseierforening

Stian Skarelvén

Hans Ragnar Gjelstad

Truls Wettergreen

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	454 400
TV-anlegg	410 760
Garasje	12 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	878 120

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 651.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning

AS -396

SUM KONSULENTHONORAR -396**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS -7 250

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -198 493

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -205 743**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -1 376

Trykksaker -1 041

Andre kontorkostnader -599

Porto -560

Bank- og kortgebyr -2 679

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -6 255**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 389

Renter av sparekonto i OBOS-banken 3 094

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 55

SUM FINANSINTEKTER 3 538**NOTE: 10****GARASJEFOND**

Til gode tidligere år 57 953

Innbetalt 12 960

Drift vedlikehold 0

Strøm -3 249

Forsikring -4 605

For mye innbetalt 5 106

SUM GARASJEREGNSKAP 63 059**NOTE: 11****TV/INTERNETTFOND**

Til gode tidligere år 21 597

Innbetalt i år 410 760



12

Langteigåsen Huseierforening

Kostnad TV avgift	-419 085	
For mye innbetalt		-8 325
SUM TV OG INTERNETTAVGIFT		13 272



Annen informasjon om huseierforeningen

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 8243714. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier 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 huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppsett av søppelkasse store lekplass
2017	Trapp montert i skråningen ved nr. 37
2016 - 2016	Nye postkassestativ
2014 - 2015	Utbedret og asfaltert gangveier
2002 - 2002	Skifting av sand - sandkasser



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 31.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.23

Selskapsnummer: 1260 **Selskapsnavn:** Langteigåsen Huseierforening

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>Guni Haukland fra forretningsfører er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ståle Bjørnson og Morten Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 30 000,-.

For

Mot

Sak 6 Fartsdumper i tverrgate nærmest lekeklassen (partallside)

Styrets forslag til vedtak: Styret vurderer behov for nye fartsdumper og vedlikehold av eksisterende fartsdumper, samt innhenter tilbud på montering av fartsdumperne. Endelig beslutning om eventuell montering av fartsdumper fattes av styret etter at tilbudet er vurdert.

For

Mot

Sak 7 Utbedring av hull ved garasjene

Forslag til vedtak: Styret gjenopptar arbeidet med utbedring av hullet og innhenter nytt tilbud for å utbedre hullet i asfalten ved fellesgarasjene. Arbeidet iverksettes så raskt som mulig.

For

Mot

Sak 8 Nye skilt ved innkjøring til Langteigåsen

Styret oppgraderer skiltene i samsvar med forslaget.

For

Mot

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



Sak 9 Parkering i Langteigåsen

Styret undersøker med parkeringsselskap i samsvar med forslaget.

For

Mot

Sak 10 Asfaltering

Det vedtas å asfaltere stikkveiene på siden med hus med oddetallsnummer.

For

Mot

Sak 11 Trapp

Trapp

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans Ragnar Gjelstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Geir Frode Sørensen

Mohamed Laajab

Truls Wettergreen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mohamed Laajab

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Iver Stenseth

Trond Ovik

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.