



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 22.09.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		367 267	
Sum inntekter		367 267	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		341 283	
Sum kostnader		341 283	0
Driftsresultat		25 984	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		25 984	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 984	0
Årsresultat		25 984	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 984	
Sum overføringer og disponeringer		25 984	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		750	
Andre fordringer		29 115	
Sum fordringer		29 865	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 416	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 416	
Sum omløpsmidler		287 281	0
SUM EIENDELER		287 281	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 984	
Sum opptjent egenkapital		25 984	
Sum egenkapital		25 984	0
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		153 668	
Annen kortsiktig gjeld		107 629	
Sum kortsiktig gjeld		261 297	0
Sum gjeld		261 297	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 281	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 512943

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 22.09.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		367 267	
Sum inntekter		367 267	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		341 283	
Sum kostnader		341 283	0
Driftsresultat		25 984	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 984	0
Årsresultat		25 984	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 984	
Sum overføringer og disponeringer		25 984	



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Kundefordringer		750	
Andre fordringer		29 115	
Sum fordringer		29 865	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 416	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 416	
Sum omløpsmidler		287 281	0
SUM EIENDELER		287 281	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 984	
Sum opptjent egenkapital		25 984	



Sum egenkapital	25 984	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	153 668	
Annen kortsiktig gjeld	107 629	
Sum kortsiktig gjeld	261 297	0
Sum gjeld	261 297	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	287 281	0



Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

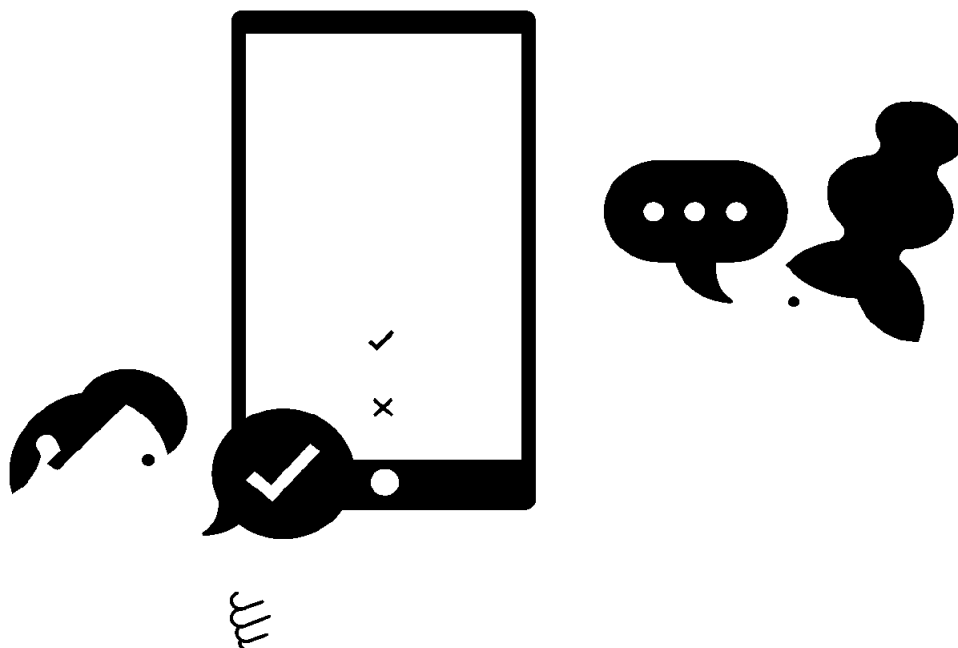
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Langhus 1405 Sameie 1

12. mai 2022

Selskapsnummer: 2348





Velkommen til årsmøte i Langhus 1405 Sameie 1

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2022 kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Varmekabler i bakken ned mot toget og senteret
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Langhus 1405 Sameie 1



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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.

Vedlegg

- 1. Langhus 1405 Sameie 1.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105000

Sak 4

Varmekabler i bakken ned mot toget og senteret

Forslag fremmet av:

Kristin Stensby Igletjern

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakken ned mot toget, har vært forferdelig glatt i vinter, så her må det gjøres noe. Tror ikke Solid/Selvaag har hatt lov til å overlevere prosjektet uten i alle fall å ha montert gelender ned den bakken. Så det kan kanskje ettergås?

Men jeg foreslår også varmekabler hele veien fra nederst i denne bakken, til ned mot senteret. Der kommer det også en veldig bratt bakke.

I samme forslag, synes jeg det er synd at det er så veldig, veldig gjørmete på veien utenfor oppgangene. Så det bør også gjøres noe med dette.

Forslag til vedtak

Ikke vedtak, men forslag

Sak 5

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremlegger forslag til husordensregler. Forslaget er basert på standard fra OBOS tilpasset vårt sameie.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas i sin helhet.

Vedlegg

2. Forslag til husordensregler.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Langhus 1405 Sameie 1

Sameiet består av 99 seksjoner hvorav 45 er overtatt.

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

Teglverksfaret 11,13,14,16

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har ivare tatt daglig drift av sameiet. I tillegg har styret hatt en rekke oppgaver i forbindelse med at sameiet er nytt i 2021 og ferdigstilles i 2022.

Det er avholdt 8 styremøter. Styremøtene avholdes fortrinnsvis første tirsdag hver måned. I juli og august vil det ikke holdes styremøter. Saker beboere ønsker behandlet bes meldes inn på Vibbo.no.

Det er avholdt brannøvelse med nyttige erfaringer.

Styret har jobbet i samarbeid med utbygger for å løse utfordringer ved ventilasjonsanlegget. Saken anses nå løst.

Det er blitt jobbet med innstillinger for varmeregulering.

Det har generelt vært en god del kommunikasjon med utbygger. Kjøkkenleveransen har vært tatt opp og er i ferd med å bli løst.

Kommunale avgifter har vært mye diskutert. Styret har hatt dialog med Selvaag og Nordre Follo kommune.

Det er etablert en velferdskomite.

Se side 11 for mer utfyllende.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Det presiseres at 2021 er innflyttingsåret for ca. halvparten av seksjonene i sameiet. Den siste halvparten overtar seksjonene etter planen i løpet av 2022. Årsregnskapet viser derfor ikke inntekter og kostnader for et normalt driftsår.

Erfaringsmessig må hele sameiet ha gjennomgått et helt driftsår for at budsjetterte inntekter og kostnader skal være overens med faktiske forhold. Oppsatt budsjett for 2022 er et normalbudsjett for et normalt driftsår hensyntatt kostnader og inntekter som normalt påløper.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 367 267,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 341 283,-.

Resultat

Årets resultat på kr 25 984,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 25 984

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Kommunale avgifter faktureres direkte til den enkelte seksjonseier fra kommunen og er ikke en del av felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene (varmt tappevann) vil avregnes individuelt av Techem. Den enkelte eier betaler a-konto til sameiet. Det må påregnes høye energipriser også i 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 viser et overskudd på kr. 25.984. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 23

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Langhus 1405 Sameie 1.pdf



Ledelsens 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 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

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 23

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Langhus 1405 Sameie 1.pdf



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

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 22.09.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	363 917	3 018 000
Andre inntekter	3	3 350	0
SUM DRIFTSINNEKTER		367 267	3 018 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Forretningsførerhonorar		-13 959	-135 000
Styrehonorar		0	-210 000
Personalkostnader		0	-30 000
Revisjonshonorar		0	-12 000
Konsulenthonorar	4	-26 529	-70 000
Drift og vedlikehold	5	-113 218	-600 000
Forsikringer		-19 767	-200 000
Energi/fyring		-87 232	-635 000
TV-anlegg/bredbånd		-35 996	-594 000
Andre driftskostnader	6	-44 584	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-341 283	-2 886 000
DRIFTSRESULTAT		25 984	132 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
ÅRSRESULTAT		25 984	132 000
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		25 984	



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

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		255
Kundefordringer		750
Forskuddsbetalte kostnader		27 673
Andre kortsiktige fordringer	7	1 187
Driftskonto OBOS-banken		257 416
SUM OMLØPSMIDLER		287 281
<hr/>		
SUM EIENDELER		287 281
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		25 984
SUM EGENKAPITAL		25 984
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 980
Leverandørgjeld		153 668
Energiavregning	8	20 441
Annen kortsiktig gjeld	9	60 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 297
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 281
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Nordre Follo, 20.04.2022
Styret i Langhus 1405 Sameie 1

Jack Ski

Dinora Daci Ajdari

Robin Bell

Rita Solbakken

Harry Solsem

**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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	163 675
Startkapital	132 250
Kabel-tv	50 533
Garasje	17 459
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	363 917

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 850
Skilt	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 350

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-26 529
SUM KONSULENTHONORAR	-26 529

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 484
Drift/vedlikehold VVS	-42 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 303
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-113 218

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-26 560
Renhold ved firmaer	-5 518
Snørydding	-4 125
Andre kontorkostnader	-4 748
Bank- og kortgebyr	-478
Velferdskostnader	-3 155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 584

NOTE: 7**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbeltregistrert utlegg	1 187
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 187

**NOTE: 8****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-49 816
SUM INNETEKTER	-49 816

KOSTNADER

Administrasjon	29 375
SUM KOSTNADER	29 375

SUM ENERGIAVREGNING	-20 441
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-60 208
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 208



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

1 Ventilasjonsanlegget

Matlukt fra leilighet til leilighet har vært en stor utfordring.

Riktig innstilling av temperatur har vært en liten utfordring.

I den senere tid virker det som dette nå er løst. Anleggene blir fortsatt overvåket og det henstilles til å benytte Selvaag sin link dersom noen fortsatt opplever dette som et problem.

2 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter har ført til en del frustrasjon hos beboere. Dette hovedsakelig på grunn av manglende informasjon om hvordan Nordre Follo Kommune (og andre) beregner dette når det ikke er installert forbruksmåler i den enkelte leilighet.

Langhus 1405 Bygg A, B, C og D har ikke målere da det ikke forelå noe krav om det da prosjektet ble utarbeidet og godkjent.

Øvrige bygg som blir oppført vil ha vannmåler. Beregningsgrunnlaget for kommunen er å benytte en faktor 1,2 for å regne om m² størrelsen av leiligheten til m³ (volum/mengde) forbruk av vann.

Ved å gå inn på Nordre Follo Kommune sine nettsider eller søke på Google vil man finne oversikt over satsene og kostnadene som inngår. Satsene blir fastsatt av kommunestyret fra år til år.

Dette beregningsgrunnlaget skiller ikke på hvor mange som bor og benytter seg av vann i den enkelte leilighet.

3 Reklamasjoner og ferdigstillelse av leiligheter og fellesareal.

Dette har stort sett foregått direkte imellom Selvaag, Solid og den enkelte leilighets eier.

Styret er kjent med at noen har hatt større utfordringer enn andre.

4 Kommunikasjon med beboere

skjer hovedsakelig på Vibbo. Det er viktig at den enkelte beboer logger seg på der og følger med. I tillegg blir noe informasjon lagt ut på skjerm i hver oppgang.

5 Parkering i garasjeanlegg

Det er viktig å påpeke at de som ikke har kjøpt garasje plass ikke har rett, eller skal parkere i garasjeanlegget. Husk at gjesteplasser er for gjester og ikke for deg som bor her.

Det er også på sin plass å påpeke at selv om plassene er merket som handicap plasser er det ingen sammenheng når det gjelder bruken som gjesteplasser. Det er viktig å påpeke at den enkelte eier som får besøk passer på at gjesten parkerer slik at det er plass til to biler der plassen er bred nok for dette. Gjelder de to første plassene ved innkjøringen. Maks parkering er 2 døgn sammenheng.

6 Godkjenning og overtagelse av våre blokker

Før innflytting deltok representanter fra styret på befaring av garasjeanlegg, fellesområder og uteområder for bygg A og bygg B. Det var også representanter fra styret med på overtagelse og godkjenning av bygningsmassen og uteområdene. I denne forbindelse var det innleid profesjonell bistand fra OBOS prosjekt AS



Vibbo

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

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Foreslått vedtatt på ordinært årsmøte 12.05.2022

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.

#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.

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.

#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.

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 rengjøres. Enten gjør dere det selv eller det kan bestilles rengjøring til en pris av kr 800. Dersom noe blir ødelagt kommer det en faktura på det. Dersom rengjøring ikke blir godkjent, blir det bestilt rengjøring (kr 800). Bestilling skjer via VIBBO eller dialog med ansvarlig for utleie i styret.

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.

15 Garasje plass

Har du betalt for en parkeringsplass i garasjelegget er det kun tillatt med en bil inne. Gjesteparkering i garasjelegget skal ikke benyttes av beboer. Garasje plass kan ikke leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

16 Parkering på egen plass

Plasser bilen slik at du er godt innenfor din tildelte biloppstillings plass i garasjelegget. 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 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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 2348 **Selskapsnavn:** Langhus 1405 Sameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.