



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 038 764
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGSIDEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 296 953	2 338 536
Sum inntekter		3 296 953	2 338 536
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	95 844
Annen driftskostnad		3 203 770	2 340 706
Sum kostnader		3 299 614	2 436 550
Driftsresultat		-2 662	-98 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 914	36
Sum finansinntekter		1 914	36
Annen finanskostnad		167	
Sum finanskostnader		167	0
Netto finans		1 746	36
Ordinært resultat før skattekostnad		-915	-97 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		-915	-97 978
Årsresultat		-915	-97 978
Totalresultat		-915	-97 978
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-915	-97 978
Sum overføringer og disponeringer		-915	-97 978



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			
Kundefordringer		10 996	2 665
Andre fordringer		190 329	495 286
Sum fordringer		201 325	497 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 155	163 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 155	163 137
Sum omløpsmidler		694 481	661 088
SUM EIENDELER		694 481	661 088

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		236 233	237 148
Sum opptjent egenkapital		236 233	237 148
Sum egenkapital		236 233	237 148
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		399 561	292 692
Annen kortsiktig gjeld		58 687	131 248
Sum kortsiktig gjeld		458 248	423 940
Sum gjeld		458 248	423 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 481	661 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381790

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 038 764
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGSIDEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 296 953	2 338 536
Sum inntekter		3 296 953	2 338 536
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	95 844
Annen driftskostnad		3 203 770	2 340 706
Sum kostnader		3 299 614	2 436 550
Driftsresultat		-2 662	-98 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 914	36
Sum finansinntekter		1 914	36
Annen finanskostnad		167	
Sum finanskostnader		167	0
Netto finans		1 746	36
Ordinært resultat før skattekostnad		-915	-97 978
Ordinært resultat etter skattekostnad		-915	-97 978
Årsresultat		-915	-97 978
Totalresultat		-915	-97 978
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-915	-97 978
Sum overføringer og disponeringer		-915	-97 978



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

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
Kundefordringer 10 996 2 665
Andre fordringer 190 329 495 286
Sum fordringer 201 325 497 951

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 493 155 163 137
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 493 155 163 137

Sum omløpsmidler 694 481 661 088

SUM EIENDELER 694 481 661 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 236 233 237 148
Sum opptjent egenkapital 236 233 237 148



Sum egenkapital	236 233	237 148
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	399 561	292 692
Annen kortsiktig gjeld	58 687	131 248
Sum kortsiktig gjeld	458 248	423 940
Sum gjeld	458 248	423 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	694 481	661 088



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

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



Årsmøte 2023

7681 Langsiden Sameie





Til seksjonseierne i Langsiden Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 24 April 2023 kl. 18.00 i Auditoriet ved Luhr Skole.

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 Langsiden Sameie 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 Langsiden Sameie
avholdes mandag 24 April 2023 kl. 18.00 i Auditoriet ved Luhr Skole.**

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) Bytte av hekk
 - B) Endring av vedtektene
 - C) Endring av husordensreglene
 - D) Salg av parkeringsplass
 - E) Forslag vedrørende styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.04.2023
Styret i Langsiden Sameie

Loveleen Singh Rampuri Jan Arne Lyseth Sander Bjørksveen Rismyhr

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Loveleen Singh Rampuri	Ødegårds Vei 11
Styremedlem	Jan Arne Lyseth	Ødegårds Vei 11
Styremedlem	Sander Bjørksveen Rismyhr	Ødegårds Vei 11

Valgkomiteen

Suzann Kristi Øygarden	Ødegårds Vei 11
Tor Andersen	Ødegårds Vei 5

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 Langsiden Sameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Langsiden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919038764, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 241

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

Langsiden Sameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid det siste året

De siste reklamasjonssakene mot Selvaag ble avsluttet og det siste året har derfor vært relativt rolig sammenlignet med tidligere år. Den største endringen for styret i 2022 var at sittende styreleder flyttet og derav gikk ut av sitt verv. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte der ny styreleder ble valgt. Styret har siden høsten greid seg med to styremedlemmer i tillegg til styreleder, i stedet for tre. Driften av sameiet har likevel blitt godt sikret gjennom regelmessige fysiske møter og flittig bruk av kommunikasjonsplattformen WhatsApp.

Året startet med innhenting av pristilbud for oppgradering av infrastrukturen for elbilladere i garasjeanlegget, for deretter å utarbeide forslag til det ekstraordinære årsmøtet. Dette var en større kostnad for sameiet som ble dekket av at hver seksjonseier betalte sin andel. Styret sparte likevel inn på noe av kostnaden ved at styremedlem Jannis utførte deler av arbeidet gjennom firmaet der han er ansatt, og kun fakturerte for medgått materiale. Arbeidene med oppgraderingen i garasjen startet i oktober og varte i ca tre uker.

Alle har kjent på økte kostnader på alle fronter det siste året, og sameiets kostnader har ikke vært et unntak. Styret har derfor jobbet gjennom hele året med å reforhandle avtaler og bytte leverandører. Blant annet har styret inngått avtale med Oslo & Viken Eiendomsdrift AS som er totalleverandør av vaktmestertjenester, gartner og snømåking, noe som gjør de nevnte kostnadspostene mer forutsigbare. Styret har også fått ny leverandør for service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget vårt, som har spart sameiet for 23.000kr i året. I tillegg har styret vært i kontakt med forsikringsselskapet og fått avslag på 8.500kr for inneværende år. Til tross for at styret har spart inn en del kostnader på avtaler, så har kommunale avgifter, strøm og øvrige kostnader økt betraktelig. Kostnadsbesparelser vil derfor være et viktig arbeid for sameiet det kommende året også.

Andre store arbeider som vil foregå det kommende året er maling av solutsatte yttervegger og bytte av armatur i garasjen fra lysstoffrør til LED. Ytterveggene som må males er ekstra utsatt for sol og falmer raskere enn de øvrige veggene. Det må derfor vurderes om disse bør behandles på nytt om ett år. Lysstoffrørene som skal byttes i garasjen er grunnet et EU-direktiv som forbyr fremtidig salg av disse. Det vil si at sameiet på ett eller annet tidspunkt vil måtte skifte ut disse uansett. Styret ser at det kan spares inn mye penger på å bytte til LED, og har derfor besluttet å gjøre det i løpet av våren. Dette vil være en større kostnad for sameiet, men en besparelse på lang sikt. Styret har besluttet at sameiet har nok penger til å dekke denne kostnaden uten at det skal gå ytterligere utover felleskostnadene.

Reklamasjonsfristen mot Selvaag er utgått, slik at det fremover vil kunne dukke opp flere uforutsette kostnader for sameiet enn tidligere. Budsjettet for 2022 ble satt med et overskudd, som styret ser har blitt spist opp av blant annet slike uforutsette kostnader, i tillegg til indeksregulerte avtaler og økte priser. Sameiets regnskap endte derfor med et negativt resultat for året. Styret håper at de fleste kostnader er dekket inn i budsjettet for 2023, slik at vi slipper å se enda et år med negativt resultat.



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 som et underskudd 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 236 233.



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 390 000 til 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 Langsiden Sameie.

Lån

Langsiden Sameie 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 Langsiden Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langsiden Sameie.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8KAK-W4DBH-QA5E-WUEW4-X03ZU-BZYAH



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

2023-03-13 11:17:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESKAK-W4DBH-QA5E-WUEW4-XO3ZU-BZYAH

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).

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>



LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 303 000	2 182 966	2 248 000	2 542 000
Ladeinntekter EL-bil		904 275	15 570	0	0
Andre inntekter	3	89 678	140 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 296 953	2 338 536	2 248 000	2 542 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-11 844	-12 000	-15 000
Styrehonorar	5	-84 000	-84 000	-84 000	-104 000
Revisjonshonorar	6	-8 576	-7 494	0	0
Forretningsførerhonorar		-105 938	-102 950	-104 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-56 878	-77 192	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 252 080	-483 599	-385 000	-390 000
Forsikringer		-133 416	-121 813	-127 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-759 359	-680 536	-689 000	-833 000
Andre anlegg	10	-33 600	-22 400	0	-30 000
Energi/fyring		-251 031	-225 247	-180 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-284 922	-269 803	-269 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-317 970	-349 671	-255 500	-348 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 299 614	-2 436 550	-2 130 500	-2 518 000
DRIFTSRESULTAT		-2 662	-98 014	117 500	24 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 914	36	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-167	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 746	36	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-915	-97 978	120 500	27 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-915	-97 978		



LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 092	0
Kundefordringer		10 996	2 665
Forskuddsbetalte kostnader		77 494	68 710
Andre kortsiktige fordringer	14	100 877	426 576
Energiavregning		866	0
Driftskonto OBOS-banken		492 907	162 891
Sparekonto OBOS-banken		248	246
SUM OMLØPSMIDLER		694 481	661 088
<hr/>			
SUM EIENDELER		694 481	661 088
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		236 233	237 148
SUM EGENKAPITAL		236 233	237 148
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 416	33 610
Leverandørgjeld		399 561	292 692
Annen kortsiktig gjeld	15	16 271	97 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 248	423 940
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 481	661 088
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.04.2023
Styret i Langsiden Sameie

Loveleen Singh Rampuri

Jan Arne Lyseth

Sander B. Rismyhr

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 859 112
Kabel-TV	153 888
Bredbånd	120 960
Garasje	81 444
Akonto el-bil lading	34 600
Kontingent LSB	33 600
Avregning strøm el-bil	14 932
Energiavregning	4 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 303 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ny el-bil lader	2 595
Parkering	4 320
Forsikringsutbetaling	82 763
SUM ANDRE INNETEKTER	89 678

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

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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 84 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 576.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 016
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 863
SUM KONSULENTHONORAR	-56 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 774
Drift/vedlikehold elektro	-867 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 518
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 626
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 019
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 722
Kostnader dugnader	-1 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 252 080

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-519 560
Renovasjonsavgift	-239 799
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-759 359

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lørenskog Stasjonsby Driftsforening	-33 600
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-33 600

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 400
Vaktmestertjenester	-130 910
Renhold ved firmaer	-106 381
Snørydding	-60 409
Andre fremmede tjenester	-13 882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-340
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-317 970

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 023
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	889
SUM FINANSINNTEKTER	1 914

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-167
SUM FINANSKOSTNADER	-167

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning fyring pr 31.12.2022	100 877
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	100 877

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har til gode etter avregning fyring pr 31.12.2022	-16 271
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 271

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	803 925
SUM INNETEKTER	803 925

KOSTNADER

Fjernvarme	-835 862
Honorar OEF	-19 950
Honorar ISTA	-32 719
SUM KOSTNADER	-888 531

SUM ENERGIAVREGNING	-84 606
----------------------------	----------------

Avregnet av ISTA pr 31.12.2022

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. Unntatt sameiets kostnad til oppvarming av ventilasjonsrom som blir kostnadsført i resultatregnskapet.



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Styrehonoraret har ikke vært endret på en stund. Med bakgrunn i forslaget om at styret skal bestå av 3 medlemmer er det rimelig å regulere styrehonoraret ut ifra ansvaret og at arbeidet blir fordelt på færre antall medlemmer. For sameiet betyr det en økning i kostnaden fra 84.000kr til 105.000kr.

Videre foreslår valgkomiteen at styrehonoraret fastsettes til 45.000kr for styreleder, og 30.000kr pr styremedlem.

Styrets vurdering og innstilling

Økning i styrehonoraret er allerede hensyntatt i årets budsjett, og vil ikke medføre ytterligere økning i felleskostnadene for beboere. Styret er enig i valgkomiteens vurdering om økning av styrehonoraret, og fordelingen mellom styreleder og styremedlemmene.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet godkjenner valgkomiteens forslag om økning av styrehonoraret
2. Årsmøtet godkjenner ikke valgkomiteens forslag om økning av styrehonoraret

Tilleggsopplysning

Styret mener at det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å vedta forslaget.



4. INNKOMNE SAKER TIL BEHANDLING

Sak A: Bytte av hekk

Forslagsstiller: Jan Arne Lyseth

Noen steder i Sameiet har vi hekker som er utsatt for Spireabladvps (informasjon vedlagt).

Dette er dessverre larver det ikke lar seg gjøre å bli kvitt, eneste måten er og få gravd opp hekk og få satt ned ny type hekk. De legger kokonger og overvintrer i tillegg.

Har nå forsøkt og bli kvitt disse i 3 år uten hell, har prøvd alle typer behandlinger. Har rådført meg med gartnere, Hageland og Plantasjen. Alle sier det samme, det må graves opp og byttes.

Hvert år har vi plukket flere 100 larve, i fjor over 600 stk. De er på hele plenen og kommer seg opp på terrassen osv. Vi har brukt mye tid på og prøve og bli kvitt disse og begynner og bli rimelig lei av å plukke larver. Vi har i tillegg hund og til tider kan vi ikke la den gå på gresset uten at det fester seg larver på den.

Når Selvaag beplantet område når det var nytt, ble det ikke plantet lik hekk overalt. Derfor er ikke all hekker utsatt. Den trives best spesielt på type brudespirea hekk, noe som er beplantet hos oss og andre steder. Det er mest utsatt ved hus 9 og 11.

Forslaget vårt til årsmøte er at vi får byttet hekker som er utsatt for angrep Spireabladvps. Hekken er en del av Sameiets eiendom.

Styrets vurdering og innstilling

Styret er kjent med problemstillingen, da forslagsstiller har prøvd ulike behandlinger på sameiets regning de siste årene. Styret har ikke sjekket opp kostnaden med å bytte de utsatte buskene, men anser det likevel som en rimeligere løsning på sikt enn å legge ut for behandling hvert år. Styret er derfor positive til forslaget.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente pristilbud for å bytte ut de utsatte hekkene. Styret vil i samarbeid med valgt gartner påse at ny busk samsvarer med de øvrige buskene som er beplantet på sameiets tomt.
2. Årsmøtet ønsker å beholde de buskene som er plantet

Tilleggsopplysning

Styret mener at vedtakene krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å være gyldig. Forslaget fører ikke til en fasadeendring selv om de utsatte buskene byttes, og faller således ikke inn under vedtektenes §14 punkt 1 som kreves 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedlegg til sak A

Enkelte år kan en se snaugnagde busker i hager i Sør-Norge forårsaket av spirebladveps. Den voksne bladvepsen legger egg på bladene i mai. De ensfargete grønne larvene som blir opptil 2 cm lange, gnager på bladene, slik at bare de grovere bladnervene blir stående tilbake. De blir fullvoksne i løpet av 4-5 uker og forpupper seg i en kokong i jorda under buskene. Det utvikler seg en generasjon nr. 2 av larver i slutten av juli og i august. Spirebladvepsen overvintrer som fullvoksne larver i en kokong i jorda.

Spirebladveps er ganske vanlig å finne på skogskjegg, men det kan også forekomme kraftige angrep på brudespirea og Astilbe.

Voksne spirebladveps utvikles i mai, svermer og legger egg på bladundersidene til vertsplantene. Eggene klekker etter ca. en uke og larvene spiser i kolonier på bladene i løpet av mai-juni. Larvene er fullvoksne etter 4-5 uker. Da slipper de seg ned og forpupper seg i en kokong i jorda.

Andre generasjon voksne opptrer i slutten av juli eller begynnelsen av august. De legger egg og larvene spiser i august-september. De overvintrer som larve i kokong i jorda, og forpupper seg tidlig neste vår.





Sak B: Endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Det ble på årsmøtet i fjor vedtatt at seksjonseiere som har tilhørende hage tillates å utnytte den naturlige avgrensingen av arealet ut mot hekk. Dette må implementeres i sameiets vedtekter, og er lagt til som § 4 Rett til bruk, punkt 3.

4.3 Hage

Seksjonseiere som har tilhørende hage tillates å utnytte den naturlige avgrensingen av arealet ut mot hekk. Seksjonseiere vil ha vedlikeholdsansvaret for arealet, på lik linje som med resten av seksjonen. Bruksretten er gjeldende i 30 år fra og med 2022, og skal opp til ny vurdering i årsmøtet når tiden for bruksretten er utløpt.

Styrets vurdering og innstilling

Saken om disposisjon av arealet ut mot hekk ble godkjent i fjor. Det er derfor kun utformingen av tekst til vedtektene det skal stemmes over.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet godkjenner utforming av tekst til vedtektene
2. Årsmøtet godkjenner ikke utforming av tekst til vedtektene

Tilleggsopplysning

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene for å endre vedtektene, jf vedtektenes § 18

Sak C: Endring av husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

1. Det ble på årsmøtet i fjor vedtatt at seksjonseierne i første etasje får lov til å bygge ut platting frem til hekk. Dette må implementeres inn i sameiets husordensregler, og er lagt til under punkt 3 bokstav g.

For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å utvide eksisterende platting uten skriftlig godkjenning av styret. Både utforming og bruk av materiale skal godkjennes av styret.

2. Styret åpner opp for at seksjonseiere kan leie ut sin parkeringsplass til andre enn de som bor i sameiet. Det forutsettes at seksjonseier orienterer leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler, og at disse blir fulgt. Punkt 4 bokstav b endres derfor til følgende

Det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bostedsadresse i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og ordensregler for sameiet. Informasjon om utleie må sendes til styret, inkludert navn, telefonnummer og mailadresse til leietaker.

3. Styret ser at det til tross for gjentatte påminnelser blir oppbevart løse gjenstander på parkeringsplassene, og ser derfor behovet for å implementere dette som et punkt i husordensreglene, punkt 4 bokstav e.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, kasser, innbo og andre løse gjenstander på parkeringsplassen

4. Det ble på ekstraordinært møte i fjor besluttet å oppgradere infrastrukturen for installasjon av elbilladere i garasjeanlegget. Dette medfører oppdatering av gjeldende punkt 5 i sameiets husordensregler.

Ladepunkt for el-bil

a. *Infrastrukturen i garasjen er bygget ut slik at alle med garasje plass i sameiet kan installere ladeboks. Kostnaden for utbygging av infrastrukturen er bekostet av seksjonseiere ved utbyggingstidspunktet. Ladeboksene bekostes av seksjonseier på installasjonstidspunktet.*

b. *For bestilling av ladeboks må styret kontaktes for godkjenning og informasjon. Det er kun tillatt å installere ladeboks av type som er godkjent av styret.*

c. *Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.*

d. *Forbruket etterfaktureres hver tredje måned via felleskostnadene basert på gjennomsnittlig strømpris + 10% påslag for å dekke faktureringskostnaden. Seksjonseier kan til enhver tid følge sitt forbruk på <https://portal.zaptec.com/#!/login/en> eller i appen til Zaptec med samme navn.*

e. *Det er ikke tillatt å lade bilbatteri, el-bil eller hybrid fra vanlige stikkontakter. Det gjelder både fra egen leilighet eller felleskontakter.*

f. *Det er installert ladeboks på en gjesteplass. Alle seksjonseiere har tilgang til denne, slik at de kan koble på gjester med ladebehov. Forbruket blir fakturert seksjonseiere kvartalsvis via felleskostnadene, med de samme satsene som faktureres til beboere med egen ladeboks.*

5. Det er lagt til et punkt under 6 Avfallshåndtering for å presisere at avfall ikke skal settes igjen utenfor avfallsbeholderne.

Det skal ikke under noen omstendighet henses avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet.

Styrets vurdering og innstilling

Punkt 1 og 4 i styrets forslag er allerede vedtatt, det skal derfor kun stemmes over utforming av tekst til husordensreglene. Punkt 2 og 3 er vedtatt av styret og det er kun utforming av tekst som skal stemmes over. Punkt 5 står allerede i husordensreglene, men har kanskje ikke kommet tydelig nok frem tidligere.



Forslag til vedtak

1. Årsmøtet godkjenner alle fem tekstforslagene til sameiets husordensregler
2. Årsmøtet godkjenner kun deler av tekstforslagene til sameiets husordensregler. Tekstforslagene som ikke godkjennes må skrives om og behandles på nytt ved neste årsmøte.
3. Årsmøtet godkjenner ingen av tekstforslagene til sameiets husordensregler. Alle forslagene må skrives om og behandles på nytt ved neste årsmøte.

Tilleggsopplysning

Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmene, jf husordensreglenes punkt 15



Sak D: Salg av parkeringsplass

Forslagsstiller: Styret

Styret har det seneste året arbeidet med å senke kostnadene for sameiet. Året som har gått har likevel vist en betydelig økning i kommunale avgifter, strømpriser og øvrige kostnader sammenlignet med tidligere år. I tiden fremover vil det også igangsettes arbeider med maling av solutsatte yttervegger og bytte av armatur i garasjeanlegget. Styret mener sameiet har nok penger til å dekke disse fremtidige kostnadene uten å måtte heve felleskostnadene ytterligere eller å ta opp lån. Allikevel har det siste året vist at det er usikkerhet omkring kostnadsanslag og at uforutsette utgifter kan oppstå som potensielt kan påvirke sameiets økonomi.

Det er i dag ti – 10 – gjesteparkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg, hvorav mange oftest står ledig. Styret mener at salg av gjesteparkeringsplass i garasjeanlegget er en mulighet for å bedre økonomien til sameiet, dersom det skulle vise seg å bli behov for det. Salg av gjesteparkeringsplass vil gjøres til markedspris, og kun være tilgjengelig for kjøp av sameiets beboere. Styret skal påse at salget skjer på en rettmessig måte ovenfor beboere.

Salg av parkeringsplass krever godkjenning fra årsmøtet. Styret ønsker derfor å legge frem forslaget nå, slik at fullmakten ligger klar hvis behovet for salg skulle dukke opp.

Styrets vurdering og innstilling

Salg av gjesteparkeringsplass i garasjeanlegget er en god mulighet for å bedre økonomien til sameiet dersom det skulle vise seg å bli behov for det i fremtiden. Styret mener derfor at det bør gis disposisjon til å selge inntil en – 1 – gjesteparkeringsplass i henhold til kriteriene som er nevnt i forslaget.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å selge én – 1 – gjesteparkeringsplass i garasjeanlegget i henhold til kriteriene nevnt i forslaget
2. Årsmøtet gir ikke styret fullmakt til å selge gjesteparkeringsplass

Tilleggsopplysning

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for å kunne selge en gjesteparkeringsplass, jf vedtektenes §14-1 punkt 3

**Sak E: Forslag vedrørende styret**

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Valgkomiteen vil foreslå at styret heretter blir satt til 3 medlemmer; 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Sameiet består av 56 boligenheter og ved utvelgelse bør man legge vekt på at styret i hovedsak bør bestå av boligeiere som er bosatt i sameiet. Dette gir en begrenset mulighet til å finne aktuelle kandidater over lengre tid.

Det er åpning i sameiets vedtekter for at det sitter 3 medlemmer i styret, jf § 12

Styrets vurdering og innstilling

Styret har siden høsten greid seg med 3 medlemmer, og synes det har fungert greit. Det har medført noe mer arbeid pr medlem, men gitt at alle reklamasjonssakene mot Selvaag er avsluttet og det stort sett kun jobbes med normal drift av sameiet har det ikke vært stor belastning pr medlem. Det er også tidligere erfart at det er lite interesse for å melde seg inn i styret blant sameiets beboere, og ved å redusere antallet medlemmer fra 4 til 3 vil det muligens gjøre det enklere å finne medlemmer. Styret er derfor positive til forslaget.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet godkjenner valgkomiteens forslag vedrørende endring i styret
2. Årsmøtet godkjenner ikke valgkomiteens forslag vedrørende endring i styret

Tilleggsopplysning

Styret mener at det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å vedta forslaget.



Vedlegg sak B, vedtekter.

VEDEKTER for Langsiden Sameie

Fastsatt av utbygger forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Revidert iht. revidert eierseksjonslov datert: LOV-2017-06-16-65 med ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018 og 01.01.2023. Vedtatt på årsmøte 19.04.2018 og 24.04.2023.

§ 1

Eiendommen - formål

Langsiden Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr. 241 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 56 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.



4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Hage

Seksjonseiere som har tilhørende hage tillates å utnytte den naturlige avgrensingen av arealet ut mot hekk. Seksjonseiere vil ha vedlikeholdsansvaret for arealet, på lik linje som med resten av seksjonen. Bruksretten er gjeldende i 30 år fra og med 2022, og skal opp til ny vurdering i årsmøtet når tiden for bruksretten er utløpt.

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseier etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.l. fordeles lik andel pr garasjeplass. For p-plass med tinglyst bruksrett gjelder tilsvarende.

Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr seksjon.



Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer, innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseierens skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres



slik at det ikke er til unødige ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med



minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk forutsatt at seksjonseierne er registrert med e-postadresse hos styret/forretningsfører.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like



utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§ 20

Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

Vedlegg sak C, husordensregler

Husordensregler for Langsiden sameie

Vedtatt på årsmøte 19.04.2018. Revidert og vedtatt på årsmøte 24.04.2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Hensyn til øvrige beboere

- a. Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- b. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 22.00 og 07.00 på kveld/natt til hverdager, og mellom kl. 24.00 og 08.00 natt til lørdag og helligdager.
- c. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.
- d. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
- e. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
- f. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjelegget og bodarealene i kjelleretasjen.
- g. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene. Dette for å unngå at gjenstander faller ned og dermed kan skade personer som befinner seg under balkongen.
- h. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres personer eller en annens eiendom. Dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

3. Orden i fellesarealene

- a. Gårdsplass, trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei, og for at utrykningspersonell ikke skal hindres.
- b. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
- c. Enhver forurensing av fellesrom eller uteareal må unngås.
- d. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen med referanse til vedtektenes § 6.
- e. Utforming og farge på utvendig solskjerming må ikke avvike fra opprinnelig løsning ved overtakelse av eiendommen fra entreprenør i 2017, med mindre annet er besluttet av styret eller sameiermøtet.
- f. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å sette opp gjerde på eller ved terrasse med mindre



dette er skriftlig godkjent av styret. Både utforming og farge skal godkjennes av styret.

- g. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å utvide eksisterende platting uten skriftlig godkjenning av styret. Både utforming og bruk av materiale skal godkjennes av styret.
- h. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom, som tavlerom, boder mm.

4. Retningslinjer for bruk av parkeringsplassene

- a. Det er ikke tillatt å parkere utenfor markerte områder.
- b. Det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bostedsadresse i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og ordensregler for sameiet. Informasjon om utleie må sendes til styret, inkludert navn, telefonnummer og mailadresse til leietaker.
- c. I garasjeanlegget og utenfor blokkene er det et antall parkeringsplasser tiltenkt gjester på kortere besøk hos sameiets beboere. Med kortere besøk menes inntil 3 sammenhengende dager. Det er ikke tillatt for sameiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplasser.
- d. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Det samme gjelder på sameiets område utendørs.
- e. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, kasser, innbo og andre løse gjenstander på parkeringsplassen

5. Ladepunkt for el-bil

- a. Infrastrukturen i garasjen er bygget ut slik at alle med garasjeplass i sameiet kan installere ladeboks. Kostnaden for utbygging av infrastrukturen er bekostet av seksjonseiere ved utbyggingstidspunktet. Ladeboksene bekostes av seksjonseier på installasjonstidspunktet.
- b. For bestilling av ladeboks må styret kontaktes for godkjenning og informasjon. Det er kun tillatt å installere ladeboks av type som er godkjent av styret.
- c. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.
- d. Forbruket etterfaktureres hver tredje måned via felleskostnadene basert på gjennomsnittlig strømpris + 10% påslag for å dekke faktureringskostnaden. Seksjonseier kan til enhver tid følge sitt forbruk på <https://portal.zaptec.com/#!/login/en> eller i appen til Zaptec med samme navn.
- e. Det er ikke tillatt å lade bilbatteri, el-bil eller hybrid fra vanlige stikkontakter. Det gjelder både fra egen leilighet eller felleskontakter.
- f. Det er installert ladeboks på en gjesteplass. Alle seksjonseiere har tilgang til denne, slik at de kan koble på gjester med ladebehov. Forbruket blir fakturert seksjonseiere kvartalsvis via felleskostnadene, med de samme satsene som faktureres til beboere med egen ladeboks.

6. Avfallshåndtering

- a. Papir og restavfall skal legges i sameiets angitte beholdere for dette.
- b. Glass og metallemballasje skal leveres i egne beholdere som kommunen har satt ut. Du finner den nærmeste rett nedenfor sameiets «klatretårn».
- c. Store gjenstander som møbler, hvitevarer, elektrisk utstyr, maling og alt annet spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon.
- d. Det skal ikke under noen omstendighet hensettes avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet.

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på balkong/terrasse.



Ta hensyn til naboene når det grilles.

9. Dyrehold

- a. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.
- b. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- c. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- d. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

10. Brannsikring

- a. I tillegg til det automatiske brannsikringsanlegget skal hver leilighet være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat av godkjent type 5 kilos pulverapparat. Disse apparatene må sjekkes jevnlig og minst én gang pr år. Det er seksjonseiers ansvar til enhver tid å sørge for at apparatet er funksjonsdyktig.
- b. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholder må ikke oppbevares i kjelleren.

11. Navneskilt på postkassene

Ved navneendring på postkassene skal det brukes samme format som originalt. Det vil si at teksten skal være av samme type, størrelse og ha svart tekst på hvit bakgrunn.

12. Tap av nøkler

Ved tap av nøkler til leiligheten skal styret varsles omgående.

13. Utleie av boligen

Ved utleie av boligen over en tiltenkt periode lengre enn 3 måneder skal styret informeres om dette pr e-post. Det skal informeres om hvem som leier ut, leilighetsnummer, leietakers navn og e-postadresse.

Det understrekes at seksjonseier uansett har fullt ansvar for alle saker og hendelser som er knyttet til leiligheten. Dette gjelder uansett hvem som har tilgang til leiligheten utover seksjonseier.

14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Loveleen Singh Rampuri Ødegårds Vei 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marita Heimstad Ødegårds Vei 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sander Bjørksveen Rismyhr Ødegårds Vei 11

I valgkomiteen for Langsiden Sameie

Suzann Kristi Øygarden
Tor Andersen



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1423531. 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.



7681 Langsiden Sameie

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: oeif@obos.no

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