



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		596 473	
Sum inntekter		596 473	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		130 356	
Sum kostnader		130 356	0
Driftsresultat		466 117	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		466 117	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 117	0
Årsresultat		466 117	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 117	
Sum overføringer og disponeringer		466 117	



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		18 041	
Andre fordringer		52 910	
Sum fordringer		70 951	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		484 426	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 426	
Sum omløpsmidler		555 377	0
SUM EIENDELER		555 377	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		466 117	
Sum opptjent egenkapital		466 117	
Sum egenkapital		466 117	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		49 584	
Annen kortsiktig gjeld		39 676	
Sum kortsiktig gjeld		89 260	0
Sum gjeld		89 260	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 377	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784894

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		596 473	
Sum inntekter		596 473	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		130 356	
Sum kostnader		130 356	0
Driftsresultat		466 117	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		466 117	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 117	0
Årsresultat		466 117	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 117	
Sum overføringer og disponeringer		466 117	



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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	18 041	
Andre fordringer	52 910	
Sum fordringer	70 951	0
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	484 426	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	484 426	
Sum omløpsmidler	555 377	0
SUM EIENDELER	555 377	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	466 117	
Sum opptjent egenkapital	466 117	



Sum egenkapital	466 117	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	49 584	
Annen kortsiktig gjeld	39 676	
Sum kortsiktig gjeld	89 260	0
Sum gjeld	89 260	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	555 377	0



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

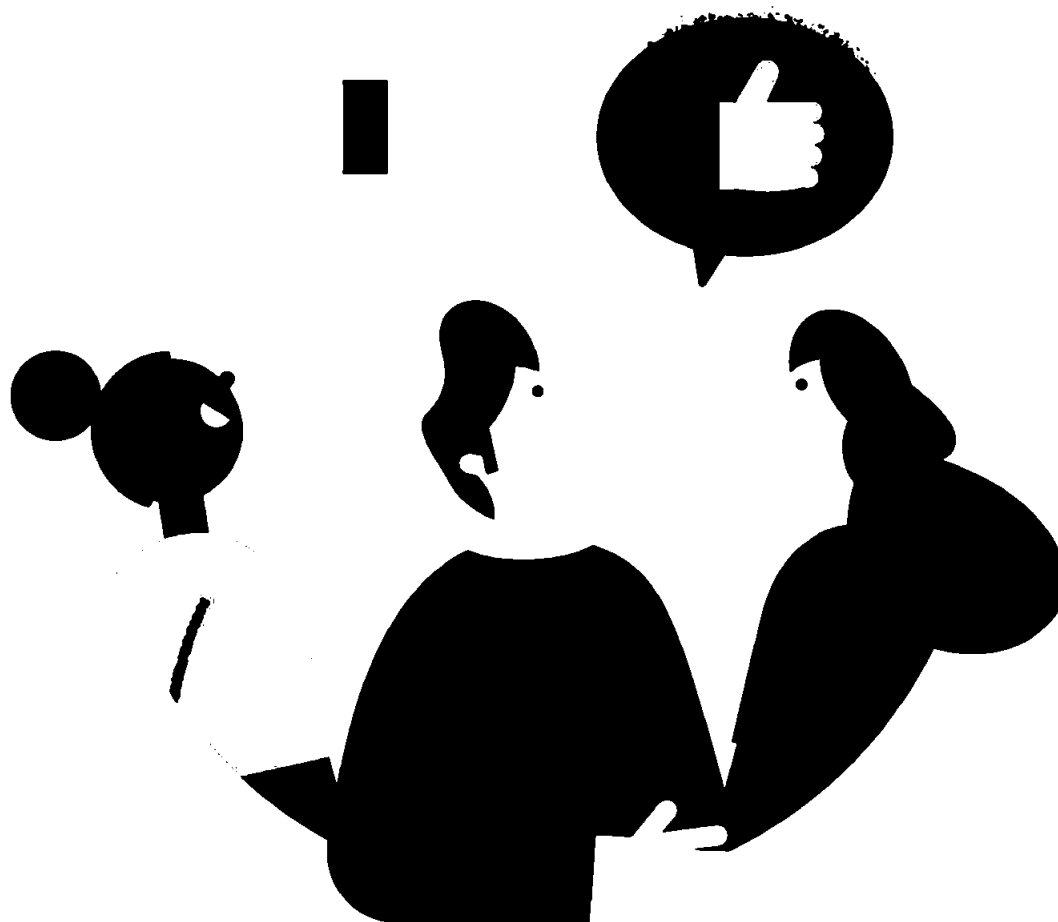
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2022

2333 Langhus Gård Utsikten Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Langhus Gård Utsikten Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 på Langhuset (Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus).

Det blir et beboermøte etter årsmøte hvor styret orienterer om diverse og det er mulighet for å stille spørsmål.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Langhus Gård Utsikten 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie avholdes
onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 på Langhuset (Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus)**
Det blir et beboermøte etter årsmøte *hvor styret orienterer om
diverse og det er mulighet for å stille spørsmål.*

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjøp av hjertestarter
- B) Opparbeide flere parkeringsplasser
- C) Røyking på terrassen
- D) Vedtektene
- E) Husordensregler

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie

Arild Jahren

Nina Blænes

Christian Mo

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Nina Blænes	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Varamedlem	Wasi Raza Naqvi	Arnljot Kjeldaas' Vei 68

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasje plasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Arnljot Kjeldaas'vei 60-76
(partall)

Gårds- og bruksnummer:
122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie 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 BDO AS.

BESKYTTET



STYRETS ARBEID 2021

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

org.nr 928 060 624

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har bestått av

Styreleder: Arild Jahren
Styremedlem: Christian Mo
Styremedlem: Nina Blænes

Varamedlem: Wasi Raza Naqvi

Styret ble valgt på ekstra ordinært elektronisk årsmøte 28.juni-6.juli 2021

STYREMØTER

Vi har hatt 7 styremøter (16.09, 23.09, 11.10, 18.10, 15.11, 01.12 og 20.12) og 8 befaringer på fellesområdene sammen med JM (27.09, 05.10, 12.10, 19.10, 01.11, 03.11, 23.11 og 02.12) i perioden september -desember.

Vi har blant annet behandlet følgende saker:

- Registrert boligsameiet i Brønnøysundregisteret,
- Konstituert styret, signert forretningsførerkontrakt med OBOS, ol
- Installert OBOS-nøkkelen,
- Signert avtale med vaktmester,
- Brannmelderpanelet med leverandør Hedengren, her lyser det ofte feil og utkoblinger, dette må fikses slik at vi kan stole på anlegget.
- Heisproblemer, og oppfølging av fakturaer fra ORONAS,
- Utvendig solskjerming: befaring med 3 forskjellige leverandører i to runder, før vi endte på et valg: HD Solskjerming,
- Julegrantenning 5.desember for alle beboere,
- Bergvarmeanlegget og beregning av energiforbruk jmf leveransebeskrivelsen fra JM,
- Parkeringsplasser og brannoppstillingsplassene,
- Utarbeidet enkel branninstruks som er delt ut i alle postkassene,
- Befaringer med brannvesenet pga falske utrykninger i starten,
- Problemer med radiator i flere leiligheter,
- Begynt å behandle saker som skal inn i husordensreglene
- LEKO matter i oppgangene
- Flagg til flaggstangen er kjøpt inn. Vi flagger på offentlige flaggdager

BESKYTTET



SOSIALT

Vi hadde en enkel julegrantenning søndag 5. desember for alle beboerne i Utsikten 1 og 2 der det ble servert gløgg og pepperkaker.

PLANER FOR NESTE PERIODE->2022

Det har vært mye å sette seg inn i på kort tid, vi har derfor ikke rukket alt vi burde de første månedene. Vi må nå få utarbeidet husordensreglene, sett på vedtektene om noe bør justeres, komme i gang med HMS-arbeidet osv. Det er fortsatt mye å følge opp mot utbygger.

Vårt ønske er derfor å utvide styret med 2 medlemmer, 2 styremedlemmer fra hver blokk samt en leder er det ønskelig at styret består av. Dvs det må velges 1 styremedlem fra Utsikten 1 og 2 for 1 år og et styremedlem fra Utsikten 1 og 2 for 2 år, slik at vi får i gang en rulling hvert år.

23.03.22

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

BESKYTTET



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 596 473.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 130 356.

Resultat

Årets resultat på kr 466 117 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 466 117.

Deler vi den likt på alle seksjonene (58 seksjoner) så utgjør det ca. kr 8 000 per seksjon.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 469 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert direkte til seksjonseiere.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå og vi har lite sammenligningsgrunnlag foreløpig. NorgesEnergi leverer strøm og nettleie. Stønad for ekstraordinære strømutgifter blir en direkte reduksjon på strømfakturaene fra leverandøren. I februar var fakturaen på ca. kr 80 000.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 115 000 i forsikring (Gjensidige).

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langhus Gård Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VYEBZ-CQI35-H0G4H-CS212-YW3BE-7JQZ7



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 04.10.21-31.12.21

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	303 493	0	1 912 000
Andre inntekter	3	292 980	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		596 473	0	1 912 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-12 690
Styrehonorar		0	0	-90 000
Revisjonshonorar		0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-19 750	0	-95 000
Konsulenthonorar	4	-5 888	0	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-20 629	0	-469 000
Forsikringer		-34 942	0	-115 000
Energi/fyring		-11 512	0	-510 000
Andre driftskostnader	6	-37 635	0	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-130 356	0	-1 596 690
DRIFTSRESULTAT		466 117	0	315 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		466 117	0	315 310
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		466 117		



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		12 976
Kundefordringer		18 041
Forskuddsbetalte kostnader		39 934
Driftskonto OBOS-banken		484 426
SUM OMLØPSMIDLER		555 377
SUM EIENDELER		555 377
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		466 117
SUM EGENKAPITAL		466 117
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 676
Leverandørgjeld		49 584
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 377
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Digital signering, 29.04.2022
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Arild Jahren

Nina Blænes

Christian Mo

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

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

INNETKTER

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 etter sameiebrøken	292 914
Garasjeleie kr 100 pr. garasjeplass pr. mnd.	10 579
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	303 493

NOTE: 3**ANDRE INNETKTER**

Oppstartkapital	292 980
SUM ANDRE INNETKTER	292 980

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 888
SUM KONSULENTHONORAR	-5 888

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 629

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-23 876
Snørydding	-9 349
Andre fremmede tjenester	-1 870
Andre kontorkostnader	-2 250
Bank- og kortgebyr	-290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 635



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkjøp av hjertestarter – fra Mette Kjønnørød

I Utsikten sameie bor det mange eldre.
Foreslår at sameiet kjøper inn en hjertestarter som plasseres i garasjen.

Styrets innstilling til saken:

Styret er positive til å kjøpe hjertestarter. Styret ønsker å kjøpe en til hver blokk og plassere disse ved branntablå ved hovedinngangen.

B) Opparbeide flere parkeringsplasser – fra Hege Jørgensen

Forslag om å lage flere parkeringsplasser ved siden av garasjeporten (på høyre side når du står rett foran porten) på den lille gressplen. Kan nok få 3-5 plasser der vil jeg tro. Evt. hvor mye det vil koste og om det er av interesse for det i Utsikten 1 og 2.

Styrets innstilling til saken:

Styret sjekker med kommunen om dette er mulig og kommer tilbake til beboerne etter avklaringer.

C) Røyking på terrassen – fra Jonas

En beboer ønsker at vi får tatt opp tema rundt røyking på balkongene. Dette er svært sjenerende både for beboer og nærmeste naboer, da dette foregår til alle døgnets tider og gjør at man ikke kan ha vinduer/dører åpne når det passer en selv. Håper vi kan sammen på årsmøtet komme frem til en felles løsning/ordning rundt dette.

Styrets innstilling til saken:

Styret er positive til forslaget. Har tatt inn følgende tekst i husordensreglene: Røyking på balkong/ terrasse bør ikke gjøres om det er til sjenanse for naboene.

D) Vedtektene – fra styret

Vedtektene har ikke vært oppe og godkjent på et årsmøte. Styret har gjennomgått vedtektene og ber årsmøtet godkjenne disse. Vedtektene ligger vedlagt som vedlegg i denne innkallingen.

Dette er en sak som krever 2/3 flertall.

E) Husordensregler – fra styret

Styret har laget Husordensregler som ligger vedlagt som vedlegg i denne innkallingen. Styret ber om at årsmøtet godkjenner husordensreglene.

BESKYTTET



Valgkomiteens innstilling til styrevalg i Utsikten Sameie

Leder.	Nina Blænes	1 år	Uts. 2
Styremedlemmer :	Arild Jahren	1 år	Uts. 2
	Christian Mo	2 år	Uts. 2
	Robin Eltoft Røste	1 år	Uts. 1
	Jonas Benfelt	2 år	Uts. 1
Varamedlemmer:	Torbjørn Pedersen	1 år	Uts.1
	Erling Netskar	1 år	Uts. 1
Valgkomite:	Erling Netskar	1 år	Uts. 1
	Jan Vincent Jørgensen	1. år	Uts. 2

På egne av valgkomiteen

Jan Vincent Jørgensen

Erling Netskar

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post adressen: lg.utsikten@styrerrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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. <https://vibbo.no/langhus-gard-utsikten>

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet bruker Facilitec AS som vaktmester.

Parkering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i egen næringsseksjon, snr. 58.

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, Langhus Gård Utsikten Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg. Hver p-plasser utgjør en sameiebrøk/eierandel 1/57. Eierandel kan dersom den ikke selges sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsikten boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret.

Postkasseskilt ordner eiere selv.

OBOS-nøkkelen

Styret har en avtale med OBOS-nøkkelen vedrørende digitale nøkler. Dette betyr at du som beboer kan åpne dørene våre direkte fra mobilen. Dere vil også få muligheten til å dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som ønsker tilgang via samme løsning. Løsningen som installeres vil fungere parallelt med eksisterende brikke- eller nøkkelløsning, og er et valgfritt tillegg til deg som ønsker muligheten til å legge igjen nøkkelnippet hjemme.

Dere må installere en app som heter unloc.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310.

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, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. 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.



VEDTEKTER

for

Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Nye vedtekter som foreslås på årsmøte 01.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 04.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 57 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. 122, bnr. 157 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 58.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret tar i mot bestilling og administrerer dette. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk fra ladeselskapet direkte av seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.



5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr 58. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.



For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkingsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkingsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf garasjevedtektene § 14.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.



Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Langhus Gård Utsikten Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 57 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/57 av seksjonsnummer 58.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Langhus Gård Utsikten Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 58, med mindre Langhus Gård Utsikten Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Langhus Gård Fellesarealsameie/Driftsforening

Det kommer punkter her når driftsforeningen er opprettet.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.



- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo



VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Langhus Gård Utsikten Garasjesameie"

Gnr. 122, bnr. 157, snr 58, Nordre Follo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Langhus Gård Utsikten Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 122, bnr. 157, snr 58 i Nordre Follo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Langhus Gård Utsikten boligsameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/57.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 58, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

14

BESKYTTET



§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 58 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Langhus Gård Utsikten boligsameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

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

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.



Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets

garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 2 – Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Langhus Gård Utsikten boligsameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Dersom parkeringsplassen som byttes har tilhørende bod, må den som overtar bruksretten av plassen med tilhørende bod samtidig overdra bruksretten av en tilsvarende bod, dersom den nye plassen ikke har tilstøtende bod.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.

§ 7

16

BESKYTTET



Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Langhus Gård Utsikten boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten boligsameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass; som har kjøpt punkt for lading av el-bil i forbindelse med førstegangskjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie.

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.



§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10

Styret

18

BESKYTTET



Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 58 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Langhus Gård Utsikten boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Langhus Gård Utsikten boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

19

BESKYTTET



Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold av fellesarealer
- g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 og 11 i vedtektene for "Langhus Gård Utsikten boligsameie". "Langhus Gård Utsikten boligsameie" skal føre eget underregnskap eller på en annen måte føre oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 58) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 58).

Langhus Gård Utsikten Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Langhus Gård Utsikten boligsameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han



etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo



Garasjeplassnr.	Seksjon
1	56
2	53
3	57
4	47
5	47
6	50
7	50
8	41
9	51
10	43
11	43
12	13
13	42
14	42
15	30
16	34
17	36
18	37
19	7
20	23
21	23
22	24
23	1
24	29
25	29
26	8
27	28
28	28
29	15
30	25
31	12
32	33
33	33
34	2
35	21
36	55
37	18
38	19
39	22
40	22
41	6
42	4
43	32
44	27
45	27
46	20
47	14
48	10
49	35
50	9
51	54
52	46
53	49
54	48
55	52
56	45
57	39

BESKYTTET



HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE Forslås på årsmøte 01.06.2022

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet. Husordensreglene er vedtatt på sameiermøte og er bindene for sameiere, husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

§ 2. GENERELT

Beboere i sameiet 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. 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 eiendommen.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer. Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 -seks- måneders varsel.

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.

§ 3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23 varsles naboer i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Røyking på balkong/ terrasse bør ikke gjøres om det er til sjenanse for naboene.

Ved innflytting, ved oppussing eller reparasjoner i leiligheten som medfører hamring, boring, sliping og saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Du må varsle naboene dine ved slikt arbeid. Tillatte tidspunkter for dette avsnittet er på hverdager kl. 08,00-20,00, på lørdager kl. 10,00-18,00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.



§ 4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på fellesareal.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotor. Sett f.eks ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

§ 4.1 PORTTELEFON

Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer i et gitt system. Besøkende må derfor kjenne leilighetsnummeret til leiligheten de skal besøke.

§ 4.2 DØRSKILT

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt foran egen inngangsdør til leiligheten. Du kan velge det dørskiltet du selv ønsker.

§ 4.3 NØKLER og NØKKELBRIKKER

Kun styret kan bestille nye nøkkel/nøkkelbrikke. Kostnaden for dette blir viderefakturert til seksjonseier av leiligheten som ønsker ny nøkkel/brikke.

§4.4 PARKERING PÅ FELLEOMRÅDENE

Det er ikke tillatt å parkere foran og mellom blokkene. Brannoppstillingsplassene må IKKE under noen omstendigheter brukes for å parker kjøretøy, legge snø ol. Disse skal alltid være fri og til brannvesenets disposisjon.

§ 5. SØPPEL/AVFALL

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, inngangsparti og øvrig fellesareal er ikke tillatt.

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen avfallsbrønner for papp og papir. Plastposen skal i restavfallet. Brett/riv fra hverandre pappesker og melkekartonger før du legger de i beholderen. Da blir det plass til mer.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne grønne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å



plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter øverst ved rekkehusene, eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. ARBEIDER 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. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Beboer må sette seg inn i branninstruks. Viktig å bite seg merke i at beboer i leiligheter det går falsk alarm må varsle brannvesenet på 110 innen 3 minutter, dette for å forhindre utrykning pga falsk alarm.

Får sameiet bot av brannvesenet for falsk alarm blir denne viderefakturert til seksjonseier for leiligheten som utløste falsk alarm UTEN å følge retningslinjene.

Rømningsvei er ut leilighetens inngangsdør. Møt på møteplassen foran blokkene, ved sykkestativet når brannalarmen går. Se for øvrig egen branninstruks.

§ 8. BALKONG OG TERRASSER

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen balkong/terrasse.

Bruk av parasoller på balkong/terrasse medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Terrassene i første etasje er private terrasser tilhørende den enkelte boligseksjon, og er IKKE gangvei for beboere innenfor.

§ 9. SOLSKJERMING

Markiser og utvendige screen er eneste tillatte utvendig solskjerming. Farge på screen: profiler i antrasitt (RAL 7016), duk 118118. Farge på markiser: profiler Grå 0182 (dette er ikke en RAL kode), duk 407/151

§ 10. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig utendørs. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.



§ 11. BODER

Innredning av boder skal kun skje ihht. retningslinjer gitt av styret der det skal tas hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for brannsikkerhet.

Dette omfatter:

- Det kan lagres opp til maksimalt 0,4 m fra sprinklerhode (i høyden)
- Det er viktig at vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods. Vannet spres seg utover for å dekke større områder.
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes dvs. åpent minst 0,4 m fra sprinklerhode og ned til tett vegg.

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøylor for lagring av for eksempel ski
Gassbeholdere skal IKKE under noen omstendighet oppbevares innendørs i boden pga. eksplosjonsfaren.

§ 12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrig fellesareal. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies av den enkelte sameier.

§ 13. 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 i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

§ 15. SAKER TIL STYRET

Saker som ønskes behandlet av styre må sendes på mail til: LG.utsikten@styrerommet.no

Styret

Langhus 01.04.2022



2333 Langhus Gård Utsikten 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET