



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsveien 143
2318 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 425 971	6 415 556
Sum inntekter		6 425 971	6 415 556
Kostnader			
Lønnskostnad		311 110	282 203
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 000	37 500
Annen driftskostnad		5 776 339	5 012 574
Sum kostnader		6 237 449	5 332 277
Driftsresultat		188 522	1 083 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 851	10 942
Sum finansinntekter		2 851	10 942
Annen finanskostnad		287 137	371 295
Sum finanskostnader		287 137	371 295
Netto finans		-284 286	-360 353
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 764	722 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 764	722 926
Årsresultat		-95 764	722 926
Totalresultat		-95 764	722 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 764	722 926
Sum overføringer og disponeringer		-95 764	722 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 782 186	40 782 186
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 469 144	5 619 144
Sum varige driftsmidler		46 251 330	46 401 330
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		459 994	808 626
Sum finansielle anleggsmidler		459 994	808 626
Sum anleggsmidler		46 711 323	47 209 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-2 961	
Andre fordringer		144 993	133 348
Sum fordringer		142 032	133 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 075	2 011 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 075	2 011 141
Sum omløpsmidler		1 318 107	2 144 489
SUM EIENDELER		48 029 430	49 354 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 790 059	30 885 823
Sum opptjent egenkapital		30 790 059	30 885 823
Sum egenkapital		30 800 859	30 896 623
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 900 018	16 686 829
Øvrig langsiktig gjeld		912 000	912 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 812 018	17 598 829
Sum langsiktig gjeld		16 812 018	17 598 829
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 655	1 642
Leverandørgjeld		122 219	591 633
Annen kortsiktig gjeld		292 679	265 717
Sum kortsiktig gjeld		416 553	858 992
Sum gjeld		17 228 571	18 457 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 029 430	49 354 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225144

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsveien 143
2318 HAMAR

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 134 321
LANGENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 425 971	6 415 556
Sum inntekter		6 425 971	6 415 556
Kostnader			
Lønnskostnad		311 110	282 203
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 000	37 500
Annen driftskostnad		5 776 339	5 012 574
Sum kostnader		6 237 449	5 332 277
Driftsresultat		188 522	1 083 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 851	10 942
Sum finansinntekter		2 851	10 942
Annen finanskostnad		287 137	371 295
Sum finanskostnader		287 137	371 295
Netto finans		-284 286	-360 353
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 764	722 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 764	722 926
Årsresultat		-95 764	722 926
Totalresultat		-95 764	722 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 764	722 926
Sum overføringer og disponeringer		-95 764	722 926



Organisasjonsnr: 950 134 321
LANGENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	40 782 186	40 782 186
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5 469 144	5 619 144
Sum varige driftsmidler	46 251 330	46 401 330
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	459 994	808 626
Sum finansielle anleggsmidler	459 994	808 626
Sum anleggsmidler	46 711 323	47 209 955
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	-2 961	
Andre fordringer	144 993	133 348
Sum fordringer	142 032	133 348
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 176 075	2 011 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 176 075	2 011 141
Sum omløpsmidler	1 318 107	2 144 489
SUM EIENDELER	48 029 430	49 354 444

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital	10 800	10 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 790 059	30 885 823
Sum opptjent egenkapital	30 790 059	30 885 823
Sum egenkapital	30 800 859	30 896 623
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 900 018	16 686 829
Øvrig langsiktig gjeld	912 000	912 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 812 018	17 598 829
Sum langsiktig gjeld	16 812 018	17 598 829
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 655	1 642
Leverandørgjeld	122 219	591 633
Annen kortsiktig gjeld	292 679	265 717
Sum kortsiktig gjeld	416 553	858 992
Sum gjeld	17 228 571	18 457 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	48 029 430	49 354 444



Organisasjonsnr: 950 134 321
LANGENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

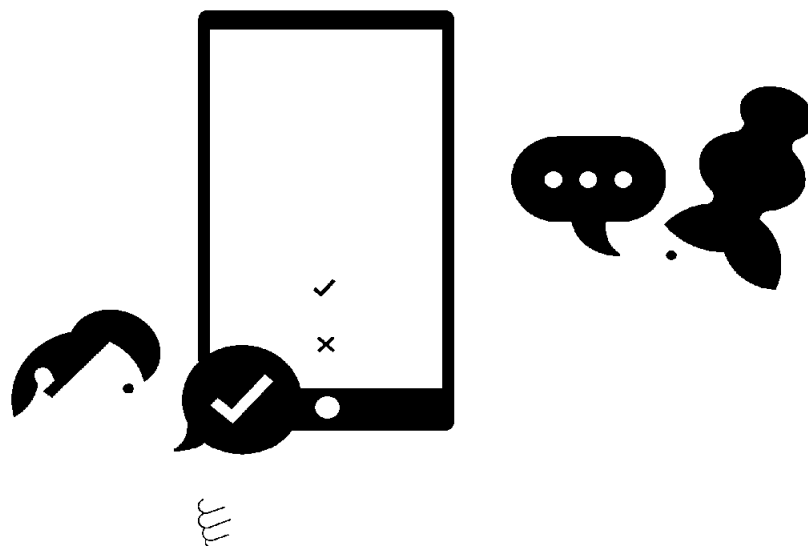
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Langenga Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 4738





Velkommen til årsmøte i Langenga Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4738>

Det holdes også et frivillig møte 15. mars kl. 18:00, Kjøkkenet Stortorget AS, Torggata 91, Hamar. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes. Stemmeseddel finner du på s 47-52.

Annen informasjon

Det kan avgis kun én stemme pr. leilighet. Signert stemmeseddel leveres enten på det fysiske møtet den 15. mars, eller i postkassen mellom klokke 12 og 14 innen 18. mars kl 09:00, når det digitale årsmøtet lukkes. Postkassen har lås.

Under det fysiske møtet den 15. mars, kan man stemme elektronisk underveis i møtet, eller med stemmeseddel som leveres når møtet er ferdig. Det vil ikke bli mulighet med benkeforslag på kandidater til verv, da fristen for å melde dette til valgkomiteen var 1. februar og elektronisk på Vibbo den 15. februar.

I de øvrige sakene kan det bli små justeringer underveis i møtet. Alle som da har stemt elektronisk vil få beskjed på sms dersom det blir endringer. De som stemmer på stemmeseddel får ingen beskjed, så det anbefales derfor at dere møter opp fysisk på møtet den 15. mars og får med alt av endringer.

Ønsker man å endre sin stemme, kan man stemme så mange ganger man vil på Vibbo innenfor fristen. Kun den sist avgitte stemme telles med.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsette honorar til valgkomité.
7. Endring av antall varamedlemmer i styret i Langenga borettslag
8. Endring av Husordensreglene i Langenga borettslag
9. Kostnadsramme for renovering av takene på blokkene i Langenga
10. Retningslinjer for styrearbeid i Langenga Borettslag
11. Erstatning av soverom- / kjøkkenvinduer i nr. 1 og 3, samt vinduer i trappehus alle blokker.
12. Dyrehold
13. Tildeling av garasjer - én garasje pr leilighet
14. Dugnad i Langenga Borettslag
15. Klipping av hekker og mindre forefallende arbeider
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Langenga Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det må velges en møteleder av Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli velges til møteleder av Generalforsamlingen i 2022

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Turid Brun (14A) og Marcus Søgård (3) velges.

Forslag til vedtak

Turid Brun (14A) og Marcus Søgård (3) velges.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret



Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årets underskudd dekkes av egenkapitalen (tidligere års oppsparte midler). Årets underskudd skyldes at borettslaget har benyttet mer penger på vedlikehold enn de felleskostnader som har blitt innbetalt dette året. Dvs. at vi har benyttet oppsparte midler fra tidligere år til å få utført en del større og nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4738 Langenga - årsrapport og regnskap 2021.pdf

-se side 21-39

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 254 000

Styrets innstilling

Dette er noe reduksjon fra i fjor

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 254 000

Sak 6

Fastsette honorar til valgkomité.

Forslag fremmet av: Ingeborg Myhre Steffenak (tlf: 95472294/steffenak@hotmail.com) og Ida Brodal (tlf: 47301822/idabrodal@gmail.com)

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



De siste årene har valgkomitéen lagt ned et betydelig arbeid i takt med økte krav. Oppgavene har vært utført grundig og etterrettelig, med stort fokus på å være et nøytralt organ og å nå ut til alle i borettslaget. Valgkomitéen hadde bl. a. en betydelig økt arbeidsmengde i 2021, som følge av den ekstraordinære generalforsamlingen og dens omstendigheter.

Dagens honorar på 2600,- kr. foreslås økt til 5000,- kr.
(Det gjøres oppmerksom på at honoraret er skattepliktig.)

Styrets innstilling

Det er rett at det ble en betydelig økning av arbeidsmengden dette året.

Det anbefales at det budsjetteres et tillegg på 2 400 kr for å kompensere for den ekstra belastningen i år.

Forslag til vedtak

Budsjettet for honorar til valgkomitéen er satt til kr 2 600. Det utbetales et tillegg på kr. 2 400 pr. medlem for merarbeid kun dette året.

Vedlegg

2. Forslag til generalforsamlingen_Brodsl-Steffenak.pdf -se side 40

Sak 7

Endring av antall varamedlemmer i styret i Langenga borettslag

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslag:

I vedtektene § 8 er det skrevet følgende:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer, en styreleder og to - fire styremedlemmer, samt tre varamedlemmer.

Varamedlemmene har sjelden eller aldri blitt innkalt til noe møter, og det virker unødvendig og overadministrert å velge 3 varamedlemmer

Styrets innstilling

Styret innstiller på at den reviderte teksten i §8-1 i vedtektene endres slik at det velges kun ett varamedlem.



Nytt innhold i §8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer, en styreleder og to - fire styremedlemmer, samt ett varamedlem.

Forslag til vedtak

Nytt innhold i §8-1 Styret(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer, en styreleder og to - fire styremedlemmer, samt ett varamedlem.

Sak 8

Endring av Husordensreglene i Langenga borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag:

I fjorårets Generalforsamling ble det beskrevet noe om sortering av søppel til Molokene. Dette viste seg å ha flere mangler, og vi mener at vi bør rette opp dette for å få Husordensreglene korrekte.

Fra Styrets innstilling

Styret anbefaler at følgende endres:

Eksisterende innhold:

RENOVASJON

Andelseieren har ansvaret for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av eget søppel etter gjeldende regler og selv sørge for oppbevaring/bortkjøring av all søppel med unntak av restavfall, matrester, plastavfall, glass og papiravfall. Dette legges i MOLOC og plastbod for innsamling. Molok-beholderne skal holdes låst for å unngå ekstra kostnader til tømning. Adgangskort til Sirkulas søppelanlegg skal overlates til ny eier ved fraflytting.

Matrester: grønnsaker, frukt, fisk, kjøtt, brød, kaker, eggeskall, kaffegrut, teposer, middagsrester, blomsterjord, blomster, bleier osv. Dette skal pakkes i egne poser for dette formål og legges i container for organisk avfall.

Restavfall er f.eks. keramikk, porselen, urent papir, tomme og tørre malingbokser og lyspærer. Dette pakkes i poser, hvorpå luften presses ut og knyttes godt igjen før den legges i containeren for restavfall. Batterier kan leveres i el. forretninger eller direkte til gjenvinningsstasjon.



Tekstiler legges i plastposer og legges i egne oppsamlingscontainere for klær.

Plastavfall: Plastposer, plastkanner, plastflasker, plastfolie, plastbeger og isopor. Fjern/skyll av matrester og lignende før plasten kastes. Plastavfall anbringes i garasje nr. 55 eller i plastavfallet i enden av garasjene i Kr. Bakkens v. 1.

Følg Sirkulas rutiner for avfallshåndtering.

Nytt innhold:

RENOVASJON

Andelseieren har ansvaret for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av eget søppel etter gjeldende regler og selv sørge for oppbevaring/bortkjøring av all søppel med unntak av restavfall, matrester, plastavfall, glass og papiravfall. Dette legges i MOLOK og plastbod for innsamling. Molok-beholderne **skal holdes låst** for å unngå ekstra kostnader til tømning. Adgangskort til Sirkulas søppelanlegg skal overlates til ny eier ved fraflytting.

Plastavfall: Plastposer, plastkanner, plastflasker, plastfolie, plastbeger og isopor. Fjern/skyll av matrester og lignende før plasten kastes. Plastavfall anbringes i garasje nr. 55 eller i plastavfallet i enden av garasjene i Kr. Bakkens v. 1 og 12/14.

Følg Sirkulas rutiner for avfallshåndtering

Langenga borettslag skal benytte Sirkulas til enhver tid gjeldene instruks for sortering av avfall. Instruksen er vedlagt.

Vedtak:

Forslaget vedtas som endring av Langengas Husordensregler.

Styret får i oppgave å redigere dette inn i reglene.

Vedlegg:

Styrets innstilling

Nytt innhold i husordensreglenes punkt om Renovasjon foreslås vedtatt. Dette med bakgrunn i at det vil bli benyttet Sirkulas sorteringsguide for avfallet.

Forslag til vedtak

Nytt innhold i Husordensreglenes punkt om Renovasjon foreslås vedtatt. Dette med bakgrunn i at det vil bli benyttet Sirkulas sorteringsguide for avfallet.



Vedlegg

- 3. 2022_02_10_Sirkula_Sorteringsguide__no.pdf -se side 41
- 4. 2022_02_10_Sirkula_sorteringsguide_eng.pdf -se side 42

Sak 9

Kostnadsramme for renovering av takene på blokkene i Langenga

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslag:

Det er startet opp prosjektet for å legge nytt belegg på takene i alle blokkene i Langenga.

Forslaget med en kostnadsramme ramme på 2 MNOK ble vedtatt av Generalforsamlingen i 2021. Etter å ha innhentet priser fra ulike leverandører, ble tilbudet på Kr. 2 350 000.

Dette inkluderer nå også bytte av 40 luftehatter, OBOS- prosjekt bistand til prosjektet, samt lagt inn en mulig reserve for uforutsette kostnader på 208 000 kroner.

Banken krever en godkjenning av Generalforsamlingen på tillegget i prosjektet, og vi kan ikke formelt starte dette uten denne godkjenningen.

Panteobligasjonen på lån vil få prioritet foran borettsinnskuddet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling / forslag til vedtak:

Styret anbefaler å øke rammen til totalt kr. 2 350 000. Hvor MNOK 2 mill er bevilget på Generalforsamlingen i 2021

Panteobligasjonen på lån får prioritet foran borettsinnskuddet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å øke rammen til totalt Kr. 2 350 000. Hvor MNOK 2 mill er bevilget på Generalforsamlingen i 2021. Panteobligasjonen på lån får prioritet foran borettsinnskuddet.

Sak 10

Retningslinjer for styrearbeid i Langenga Borettslag

Forslag fremmet av: Harald Arntsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette året har styremedlemmer og varamedlemmer i Langenga Borettslag underskrevet en avtale om retningslinjer. Det er benyttet en standard mal som er utarbeidet av OBOS, og inneholder følgende hovedpunkter:

Formål, Styrets ansvar, Fakturabehandling og betaling av kostnader, Bruk av anbud/tilbud, Utbetaling til styremedlemmer, Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet, Styremedlemmers habilitet, Taushetsplikt og innsynsrett, Personlig adferd, Personvern, Kommunikasjon og informasjon.

Bruk av retningslinjer vil gjøre det klart og tydelig for tillitsvalgte hvilket ansvar de har for borettslaget og økonomiske disposisjoner.

Forslag til vedtak

Det anbefales at vedlagte retningslinjer gjøres gjeldende for tillitsvalgte i Langenga for å dokumentere den enkelte tillitsvalgtes ansvar og forpliktelser.

Vedlegg

5. Retningslinjer for styrearbeid i Langenga Borettslag.pdf -se side 43-44

Sak 11

Erstatning av soverom- / kjøkkenvinduer i nr. 1 og 3, samt vinduer i trappehus alle blokker.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag:

De eksisterende vinduene i kjøkken og soverom i nr. 1 og 3 og vinduene i alle trappehusene er i svært dårlig forfatning, og er for lengst modne for utskiftning.

Styret har begynt å forberede et prosjekt for dette og ønsker å innhente tilbud fra flere leverandører for denne utskiftningen.

Det har dessverre vært noen ressursproblemer, samt at den beryktede pandemien har beslaglagt mye av håndverkskapasiteten. Det er derfor ikke mulig å fremlegge en kostnadskalkyle for dette arbeidet nå.



Regelverket tilsier at slike større endringer, som krever låneopptak skal godkjennes av generalforsamlingen/årsmøtet. Dette er pr. i dag ikke mulig da tilbud ikke er mottatt og kostnadene ikke er kjent.

Styret søker dermed å få generalforsamlingens tilslutning til å starte arbeidet med å innhente tilbud, og å kunne fremlegge dette på en ekstraordinær generalforsamling.

Styret føler at dette er nødvendig for eventuelt å skifte disse vinduene før vinteren for å eliminere ulempene med de gamle vinduene.

Styrets innstilling

Det anbefales at generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag, og ønsker at arbeidet med innhenting av tilbud settes i gang snarest mulig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag, og ønsker at arbeidet med innhenting av tilbud settes i gang snarest mulig.

Sak 12

Dyrehold

Forslag fremmet av: Randi Kleiven Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I Husordensregler for Langenga Borettslag står det følgende:

Reptiler, krypdyr, hund og utekatt er ikke tillatt. Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde tjeneste-/førerhund. Andelseiere i Langenga Borettslag, som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten søknad.

Styrets innstilling

Samme sak ble også tatt opp på generalforsamlingen i fjor, både som eget forslag og en godkjenning av husordensreglene. Nedenfor ser dere saksbeskrivelsen og vedtaket som ble gjort i fjor:

Fra protokoll 2021

12. Husordensregler - dyrehold

Fremmet av: Harald Solberg, 12 B

Viser til punktet vedr. hundehold i borettslaget, og anbefaler at dette punktet fjernes i sin helhet.



Det er slik at mange ønsker seg hund eller katt. Dette må man kunne gjøre uten videre. Det bør være rimelig at styret informeres.

Styrets innstilling i fjor:

I husordensreglene er følgende beskrevet:

DYREHOLD Hund og utekatt er ikke tillatt. Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde tjeneste-/førerhund. Andelseiere i LANGENGA BORETTSLAG som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten søknad.

Andelseiere som kan dokumentere at det er inne katt/annet inndyr, og at disse ikke vil bli til sjanse for andre i oppgangen eller borettslaget, kan søke styret om tillatelse til å holde den i leiligheten.

Ved ikke å tillate dette, vil vi holde et renere borettslag. Det er mange som dessverre ikke tar opp skitt etter de firebente. Mange er allergiske og engstelige for hunder, og ikke ønsker å få hunder som naboer. Det vil i tillegg ofte bli diskusjon om antall hunder og størrelse på dem.

Innekatt er tillatt etter dagens regler.

Styret anbefaler at husordensregelen om dyrehold beholdes slik den er i dag.

Vedtak

Husordensregelen DYREHOLD beholdes slik den er i dag.

Antall stemmer for vedtak: 42 70%

Antall stemmer mot: 13 22%

Antall blanke stemmer: 5 8 %

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Bestemmelsen om Dyrehold vedtatt med 70%.

Styret mener fortsatt at Husordensreglene i borettslaget videreføres, og at det ikke er tillatt å holde reptiler, krypdyr, hund og utekatt i leilighetene.

For å beholde Husordensregelen angående dyrehold, må det stemmes mot forslaget.



Forslag til vedtak

Følgende endring tas inn i husordensreglene: Reptiler og krypdyr er ikke tillatt. Hund og katt er tillatt, men styret skal informeres ved anskaffelse av hund/katt. Hund/katt skal holdes i bånd når disse luftes.

Sak 13

Tildeling av garasjer - én garasje pr leilighet

Forslag fremmet av: Randi Kleiven Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er i dag 3 andelseiere som har 2 garasjer. I Husordensreglene for Langenga Borettslag, som ble endret i generalforsamling 2018, står det følgende i siste avsnitt under garasjer: Fra 2018 begrenses utleie av garasjer til én garasje pr leilighet. Eventuelle ledige garasjer kan leie ut med 1 mnd oppsigelse.

I styremøte 4.9.2018 ble det utarbeidet regler for fordeling og bruk av garasjer i borettslaget, Tildeling av garasje, nest siste punkt: Fra 2018 begrenses utleie av garasjer til én garasje pr leilighet. Dette punktet har ikke tilbakevirkende kraft ved iverksettelse av nye regler og bruk av garasjer.

Dette punktet strider imot Husordensreglene for borettslaget som ble vedtatt i generalforsamling 2018. Ingen andelseiere kan leie mer en én garasje pr leilighet. Styret kan ikke lage særavtale for å beskytte at 3 andelseiere fortsatt skal disponere 2 garasjer pr leilighet. De andelseiere som har 2 garasjer må levere en av garasjene tilbake til borettslaget da det står flere andelseiere på venteliste for å få tildelt garasjer.

Vi viser til Vedtekter for Langenga Borettslag, pkt 10-3 Mindretallsvern:

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

Her har STYRET vedtatt, etter generalforsamling 2018, eget pkt om tildeling av garasje. Vedtaket gir en urimelig fordel til 3 andelseiere som disponerer 2 garasjer.

Mvh

Randi og Harald Solberg



Kristian Bakkens veg 12B

Mail: haraso2904@gmail.com

Mobil: 48 05 40 50

Styrets innstilling

Det er her flere formelle feil som blir forsøkt begrunnet.

Det beskrives at styret utarbeidet regler for garasjene 04.09.2018. Dette er direkte feil. Reglene ble vedtatt av Generalforsamlingen, og nytt kontraktsformular ble kun redigert som følge av Generalforsamlingens vedtak.

Styret har på ingen måte laget noen avtale fra sitt eget hode om dette, kun redigert inn i kontraktene det som reelt ble vedtatt.

Styrets motforslag

Generalforsamlingen vedtok i møtet 14. mars i 2018 at vedtaket gjelder **fra** 2018. De eksisterende leietagerne av de tre garasjen har leid dem i mange år (fra 2003) før vedtaket, og det er ikke nedfelt i vedtaket at leiekontraktene til disse 3 andelseierne er misligholdt og må termineres. Dette er et krav, i flg kontrakten, for at den skal kunne sies opp av andre enn andelseier selv.

Styret har fulgt vedtaket som ble gjort av Generalforsamlingen i 2018 helt siden vedtaket ble foretatt, og dette er nå blitt confirmert av OBOS-advokatene v/Constance S. Haugland (se vedlegg).

Deres uttalelse er at styret har håndtert saken i Generalforsamlingen korrekt, og at gjeldene praksis er korrekt håndtert. Forslaget er tydelig at dette gjelder fra 2018.

I følge OBOS-advokatene kan forslaget fra forslagsstiller ikke vedtas.



Forslag til vedtak 1

Husordensregler for Langenga Borettslag, Garasjer, endret på Generalforsamling 2018, gjelder. Regler for fordeling og bruk av garasjer i Langenga Borettslag, styrets vedtak gjort 4.9.2018, Hovedpunkt: Tildeling av garasjer, nest siste punkt, er ikke gyldig. Styret må følge Generalforsamlingens vedtak.

Forslag til vedtak 2

Styrets motforslag Generalforsamlingen vedtok i møtet 14. mars i 2018 at vedtaket gjelder fra 2018. De eksisterende leietagerne av de tre garasjen har leid dem i mange år (fra 2003) før vedtaket, og det er ikke nedfelt i vedtaket at leiekontraktene til disse 3 andelseierne er misligholdt og må termineres. Dette er et krav, i flg kontrakten, for at den skal kunne sies opp av andre enn andelseier selv. Styret har fulgt vedtaket som ble gjort av Generalforsamlingen i 2018 helt siden vedtaket ble foretatt, og dette er nå blitt konfirmert av OBOS-advokatene v/Constance S. Haugland (se vedlegg). Deres uttalelse er at styret har håndtert saken i Generalforsamlingen korrekt, og at gjeldene praksis er korrekt håndtert. Forslaget er tydelig at dette gjelder fra 2018. I følge OBOS-advokatene kan forslaget fra forslagsstiller ikke vedtas.

Vedlegg

6. OBOS-advokatene_svar_garasjer.pdf -se side 45-46

Sak 14

Dugnad i Langenga Borettslag

Forslag fremmet av: Randi Kleiven Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I 2021 kom det opp at støyskjerm mot Kornsilovegen måtte males. Styreleder mente dette skulle settes bort til eksternt firma. Som vi øvrige i styret mente så måtte vi kunne ta dette på dugnad, noe leder var helt imot. Men det ble sendt ut forespørsel til alle andelseiere, og en rekke personer meldte seg til dugnad. Nå er det slik at det ble ikke utført da ingen i styret tok tak i dette, hvorfor vet jeg ikke. Interessen for dugnad er tilstede.

Mvh Randi og Harald Solberg, mail: haraso2904@gmail.com, mobil 48 05 40 50

Styrets innstilling

Bakgrunnen for at dette ikke ble gjennomført er bl. a. at forslagsstiller trakk seg fra styret, og det ble klare begrensninger med å samle personer som en konsekvens av smittevernreglene.

Det var var 5-6 personer som meldte seg til dugnad. Det syntes styret var for få til å sette i gang et så stort arbeide.



Det er også viktig å ha et reelt forhold til arbeidsmengden ved enkelte dugnadsoppdrag.

Forslag til vedtak 1

Styret innkaller til dugnad når det er oppgaver som kan utføres av andelseiere ved behov. Styret finner dato for når dugnad skal utføres.

Forslag til vedtak 2

Styret kan innkalle til dugnad når det er planlagte oppgaver som kan utføres av andelseiere ved behov.

Sak 15

Klipping av hekker og mindre forefallende arbeider

Forslag fremmet av: Randi Kleiven Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har tidligere hatt Kjell Olsen til og utføre klipping av hekker og mindre forfallette arbeider i borettslaget. Dette er utført av han til stor tilfredshet for oss alle. Styreleder sier at dette ikke var lov. Dersom Kjell Olsen skulle fortsette med disse arbeidene, må han etablere et enkeltmannsforetak. Dette begrunner styreleder med at OBOS hadde gitt beskjed om at dersom noen skulle jobbe for borettslaget, må det etablere eget foretak.

Jeg har sjekket dette. Det viser seg at OBOS aldri har nevnt noe om at han måtte etablere foretak. Videre sier styreleder at borettslaget må tegne yrkesskadeforsikring dersom han skal jobbe for borettslaget, dette er heller ikke riktig. Man kan ikke tegne yrkesskadeforsikring på noen som ikke er ansatt. Det styreleder gjør på egen hånd er å avslutte avtalen med Kjell Olsen. Så tildeler han oppgaver Kjell Olsen har utført til Vaktmester 1, uten at dette er tatt opp med styret, med de tilleggskostnader det medfører borettslaget.

Som styreleder har uttalt på styremøte skal alle arbeider i borettslaget settes bort til etablerte firma for ettertiden. Jeg synes dette er meget betenkelig. Vi bør kunne engasjere personer i borettslaget til klipping av hekker og mindre forfallette arbeider dersom noen har lyst og kapasitet til dette. Jeg mener styret har et ansvar overfor borettslaget og passe på kostnader totalt sett.

Mvh Randi og Harald Solberg, mail: haraso2904@gmail.com, mobil 48 05 40 50

Styrets innstilling

Det er referert til *at styreleder sier at dette ikke er lov* i forslaget, men det er ukjent for styreleder han har sagt dette, da han aldri har snakket med forslagsstiller.

Saksfremlegget inneholder noe uriktige påstander. Bakgrunnen for dette var at Langengas forretningsfører uttalte at slike betalte oppdrag må honoreres som lønn, og



at korrekt avtaleverk måtte benyttes. Det er direkte feil at dette ikke ble påtalt av OBOS' representant. Dette var bakgrunnen for at vi ønsket å formalisere avtaler for denne type arbeid, og dette var ikke aktuelt for beboeren som utførte arbeidet.

Dersom det er juridisk mulig å ansette noen i en arbeidskontrakt, og at øvrige formaliteter er i orden er det ikke noe i veien for å gjennomføre dette.

Det må være godkjent i vedtekter og annet regelverk at dette er formelt tillatt.

OBOS bør lage disse avtalene/kontraktene for Langenga og sørge for at de blir vedlagt vedtektene i Langenga. Den foreslåtte timepris oppfattes som svært høy for dugnadsarbeid, og bør settes lavere, feks 100-150 kr. pr time avhengig av kompleksitet.

Forslag til vedtak 1

Styret sender ut forespørsel til andelseierne om noen har lyst til å påta seg klipping av hekker, og mindre forefallende arbeid. Jeg foreslår at vi setter en timepris på kr 220 pr time.

Forslag til vedtak 2

Det må være godkjent i vedtekter og annet regelverk at dette er formelt tillatt. OBOS bør lage disse avtalene/kontraktene for Langenga og sørge for at de blir vedlagt vedtektene i Langenga. Den foreslåtte timepris oppfattes som svært høy for dugnadsarbeid, og bør settes lavere, feks 100-150 kr. pr time avhengig av kompleksitet.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arntsen Harald
Bor i 14 B
- Solberg Harald
Bor i 12 B - valgkomiteens forslag

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Kandal Marie
Bor i 1 A - valgkomiteens forslag



Valg av 2 styremedlemmer 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer 2 år:

- Ertsås Sigbjørn
Bor i 14 A - valgkomiteens forslag
- Gudbrandsen Erik
Bor i 14 B
- Hansen Knut-Amund Rosenberg
Bor i 14 C - valgkomiteens forslag, og skriver følgende om seg selv: Har god kjennskap til Langenga som rørlegger og fagman mtp drift og vedlikehold.
Er løsningsorientert.
Har/er i et stort nettverket av/med fagfolk.
- Olsen Kjersti
Bor i 12 B

Valg av 3 varamedlemmer 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer 1 år:

- Bøvolden Aleksander
Bor i 1 A - valgkomiteens forslag
- Jørgensrud Lena
Bor i 3 - valgkomiteens forslag
- Larsen Oddveig Margrethe
Bor i 1 A - valgkomiteens forslag

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Solberg Harald
Bor i 12 B - valgkomiteens forslag

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Ertsås Sigbjørn
Bor i 14 A - valgkomiteens forslag

Sak 18

Valg av valgkomité

I Langengas vedtekter § 9.9 står følgende:

9.9 Valgkomite.

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 3 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er 3 år, hvorav ett år som leder.

(3) Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

(4) Første året etter innføring av valgkomite velges det tre medlemmer.

Lederen skal sitte i 1 år, et medlem i 2 år (det 2. året som leder) og et medlem i 3 år (det 3. årets som leder). I de neste årene velges det kun ett medlem som automatisk blir leder det 3. året.

(5) Valgkomiteen skal komme med forslag til generalforsamlingen på styremedlemmer, varamedlemmer og medlem til valgkomiteen.

Innstilling

Innstillingen

Roller og kandidater

Valg av 1 person til valgkomité 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som person til valgkomité 1 år:

- Fossum Therese Urdahl
Bor i 1 A - valgkomiteens forslag

Valg av 1 person til valgkomité 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som person til valgkomité 2 år:

- Solberg Randi
Bor i 12 B - valgkomiteens forslag

Valg av 1 person til valgkomité 3 år Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som person til valgkomité 3 år:



- Olsen Kjell
Bor i 12 B - valgkomiteens forslag



Vedlegg nr. 1

Langenga Borettslag - ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Arntsen	Kristian Bakkens Veg 14 B
Styremedlem	Kjersti Kjelsberg Foss	Kristian Bakkens Veg 1 B
Styremedlem	Erik Gudbrandsen	Kristian Bakkens Veg 14 B
Styremedlem	Kjersti Olsen	Kristian Bakkens Veg 12 B
Styremedlem	Harald Solberg (fratrådt 15. juli 2021)	Kristian Bakkens Veg 12 B
Varamedlem	Kjell Helge Alnæs	Kristian Bakkens Veg 14 B
Varamedlem	Oddveig Margrethe Larsen	Kristian Bakkens Veg 1 A
Varamedlem	Kjell Olsen	Kristian Bakkens Veg 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Arntsen Kristian Bakkens Veg 14 B

Varadelegert

Kjersti Olsen Kristian Bakkens Veg 12 B

Valgkomiteen

Ida Brodal	Kristian Bakkens Veg 1 A
Ingeborg Myhre Steffenak	Kristian Bakkens Veg 1 B
Guro Sellin (har flyttet fra Langenga høsten 2021)	Kristian Bakkens Veg 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget ønsker at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Langenga Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Langenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950134321, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Kristian Bakkens Veg 1 A og B
Kristian Bakkens Veg 3
Kristian Bakkens Veg 12 A, B og C
Kristian Bakkens Veg 14 A, B og C

Gårds- og bruksnummer:

1 4113 4114 4118

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Langenga Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i perioden

Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført i juli 2021. Et av styre-medlemmene kunne ikke akseptere valgresultatet og trakk seg fra sitt verv med øyeblikkelig virkning. Senere ble det fremsatt et ønske om gjeninntreden, men i følge Brønnøysund måtte det gjennomføres en ny ekstraordinær generalforsamling for et eventuelt nytt valg. Det ble valgt å fortsette med 4 styremedlemmer, og å endre på oppgavedelingen mellom styrets resterende 4 medlemmer.

Det er gjennomført en del større og mindre vedlikeholdsoppdrag i perioden. Disse er spesifisert senere i dokumentet.

De store oppdragene er ferdigstilling av to parkeringsareal med muligheter for EL-bil lading og utskifting av døråpnings-/ringesystem med svarapparat i alle blokkene.

Det er nå også fokusert på at selskaper som borettslag har fått krav til å etablere en Helse Miljø Sikkerhet (HMS) rutine for borettslaget. Dette er i sin spede begynnelse, men styret og beboere må etablere diverse rutiner for kontroll og avviksbehandling. Slike kontroller har vært vanlige innen EL-området, og alle beboere kan også få krav om slike EL-kontroller. Det er nylig gjennomført i Langenga for EL i nr. 14. De kravene som fremkom er imidlertid utbedret.

Informasjon til beboere

Beboerne i borettslaget eller sameiet har også et HMS-ansvar, og det er styrets oppgave å informere om hvilke plikter de har.

Beboerne skal:

- sjekke at brannslukningsutstyr er i orden bytte batteri i brannvarslere
- kontrollere elektrisk anlegg
- sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte melde eventuelle feil og mangler til styret
- sørge for å holde rømningsveiene i korridorer og ganger åpne
- ikke oppbevare brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller

Styret må bruke en del ressurser på HMS i neste periode, og det er nå viktig at dette arbeidet dokumenteres i Langengas elektroniske rutiner av både styret og beboerne.



Det er også sendt inn et innspill til arkitektene ang. utbygging av 200 leiligheter mellom Rema 1000/Shellbygget og Kornsiloen. Det er planlagt en blokk på 9 etasjer nærmest Kornsiloen, og dette vil ligge midt i solsonen for nr. 1.

Det har vært mange oppgaver i siste år, og som planene viser mangler det heller ikke på oppgaver neste år.

Arbeid utført i perioden 2021/2022

- Utvidet parkeringsplass ved 1 og 3
- Utvidet parkeringsplass ved 12
Begge parkeringsplassene er ferdig asfaltert og merket opp.
- Montert og installert nytt døråpner/ringesystem med svarapparat i leilighetene. Noen installerte skjerm i leilighetene for å se hvem som ringer på.
- Gjennomført EL-inspeksjon / ettersyn av Elvia. En del pålegg må utbedres. Et pålegg i nr. 14 er ferdigstilt 28. januar, men vi kan regne med å få tilsvarende krav i de resterende blokkene,

Mindre vedlikeholdsoppdrag

- Malt trappehusvinduer
- Malt kjellervinduer
- Male nye gjerder
- Bytte ut / forbedre infotavler
- Malt info skilt
- Fylt på betong eller lignende i sprekker ved inngangspartier
- Satt opp handikappskilt ved blokk 1 og 3
- Satt opp skilt ved EL-billadere
- Heist opp og satt hjul på port ved enden av blokk 14
- Hekk mellom Midtenga og Langenga er klippet. Kostnadene er fordelt 50/50
- Skiftet ventilasjonsvifte i nr. 3
- Gjennomført normal serviceaktivitet på heisene. Kostnader oppstår ofte p.g.a feil bruk av døråpnere. Det er viktig at uautoriserte ikke låser opp skapdører til heisstyring
- Skilt med varslingsinstruks ved brann er hengt opp i alle oppganger, samt at dette er delt ut til alle boligenhetene.
- Det er skiftet portåpner i flere garasjer
- Byttet batterier i alle seriekoblede røykvarslere i fellesområdene i alle blokkene

Ikke gjennomførte aktiviteter som var planlagt

- Male støyskjerm mot Kornsiloveien
- Mosedreper ved inngangspartier
- Bytte ut enkelte sykkelstativ
- Spyle / vaske garasjer

Aktiviteter som er planlagt i 2022

- Skifte av batteri i røykvarslerne i leilighetene. Alle brannslukningsapparater blir erstattet, samt at det blir installert i plastikkbodene og alle kjellerkorridorer. De gamle apparatene er 10 år, og utgår på dato i 2022

- HMS arbeidet må prioriteres ytterligere, en del er allerede gjennomført og dette arbeidet må gjøres kontinuerlig. HMS modul i styrerommet bør benyttes til å dokumentere bl.a. alle avvik i HMS
- Arbeidet med å utbedre takene i Langenga må ferdigstilles. Tilbud fra leverandører er mottatt
- Skifte varmemålere på alle radiatorer. De gamle er 10 år og utgått på dato
- Arbeidet med å utbedre takene i Langenga må ferdigstilles. Tilbud fra leverandører er mottatt.

Mulige aktiviteter som bør planlegges og gjennomføres i 2022

- Male støyskjerm mot Kornsiloveien både utvendig og innvendig
- Mosedreper ved inngangsparti
- Bytte ut enkelte sykkelstativ
- Rapport fra EL-tilsyn krever at kjølemotorer må frakobles. Gjennomført i nr. 14
- Vasking av garasjeporter og lamper ved garasjerekkene
- Montere lamper ved parkeringsplassene,
- Vurdere rengjøring, eventuelt maling av korridorer i kjellerne
- Forlenge gjerde ved ny p - plass ved blokk 12 og sette inn noen lave pyntebusker
- HMS arbeidet må prioriteres ytterligere. HMS modul i styrerommet bør benyttes.
- Styret planlegger å skifte ut vinduer på kjøkken og soverom i nr. 1 og 3, samt alle trappehusene.
En sak om dette blir fremmet på årsmøtet. Mulig med et ekstraordinært årsmøte for å vedta prosjektet
- Varmeregnskapet er forandret og brev er utdelt til andelseierne. Langenga har forskutterer varmekostnadene for alle som blir skyldig ved avregningen. Vi har justert å-konto beløpet slik at avregningene stort sett vil gå i 0, med tilsvarende forbruk som siste avregningsår.

Det er dårlig økonomi for Langenga at mange trekker for lave beløp pr. måned og dårlig økonomi for den enkelt beboer å betale for mye

Budsjettmessige konsekvenser

- Prisnivået er generelt økt i landet, og dette har konsekvenser for mange budsjettposter
Foreløpig noe uvisst med kommunale avgifter
Prisen på varme skal ikke ha større økning enn konsumprisindeksen
- Honoraret for styret budsjetteres noe lavere enn i fjor



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 6 425 971,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme ble lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetaling for sitt forbruk av fjernvarme.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 237 449,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at anleggelse av parkeringsplass ikke var budsjettert, samt at kostnader til vedlikehold av heis, og vannforbruk ble høyere enn antatt.

Når det gjelder anlagte parkeringsplasser og el-billadeplass, ble det vedtatt på fjorårets generalforsamling at dette skulle finansieres ved låneopptak.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 95 764,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 901 554,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 lagt inn kr 2 350 000,- som gjelder vedlikehold av tak på alle fire blokkene. Utskifting av vinduer, som nevnes i styrets planer for 2022, er foreløpig ikke tatt inn i budsjettet, da styret ikke har mottatt pristilbud på dette foreløpig.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Pga de høye strømprisene, er kostnader til strøm økt med 50% i forhold til fjorårets budsjett.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 47 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langenga Borettslag.

Lån

Langenga Borettslag har lån i Obos Banken. Lånet er tabellbasert med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i februar 2039.

Opptak av lån som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2021, utbetales i februar 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 %, øking av innbetaling til kabel-TV med kr 120,- pr md, øking av innbetaling for trappevask med kr 15,- pr md og øking av garasjeleie med kr 25,- pr md fra 1.1.22.

I tillegg vil låneopptaket som ble vedtatt av fjorårets generalforsamling utbetalt i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Langenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 21. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



LANGENGA BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 321, KUNDENR. 4738

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 285 497	1 718 722	1 285 497	901 554
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-95 764	722 926	925 800	-1 634 900
Investering el-bil lading		0	-450 000	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	150 000	37 500	0	37 500
Låneopptak		0	0	0	2 350 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-786 811	-739 776	-784 000	-825 113
Innsk. øremerk. bankkto		-1 368	-3 875	0	0
Uttak øremerk. bankkto		350 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-383 943	-433 225	141 800	-72 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		901 554	1 285 497	1 427 297	829 041
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 318 107	2 144 489		
Kortsiktig gjeld		-416 553	-858 992		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		901 554	1 285 497		



LANGENGA BORETTSLAG ORG.NR. 950 134 321, KUNDENR. 4738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 907 228	5 904 890	5 913 000	6 246 000
Ladepunkt		12 192	0	0	12 000
Andre inntekter	3	506 551	510 666	610 000	610 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 425 971	6 415 556	6 523 000	6 868 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 410	-26 603	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-271 700	-255 600	-272 000	-272 000
Avskrivninger	15	-150 000	-37 500	0	-37 500
Revisjonshonorar	6	-7 600	-7 300	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Forretningsførerhonorar		-181 080	-176 665	-181 800	-190 000
Konsulenthonorar	7	-56 714	-75 635	-75 000	-60 000
Kontingenter		-21 600	-21 600	-21 600	-21 600
Drift og vedlikehold	8	-1 460 069	-1 020 677	-880 000	-3 136 000
Forsikringer		-248 089	-238 437	-250 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-1 717 520	-1 549 038	-1 560 000	-1 717 000
Ladepunkt		-480	0	0	0
Energi/fyring	10	-761 466	-644 328	-812 000	-960 000
TV-anlegg/bredbånd		-552 835	-538 576	-550 000	-589 000
Andre driftskostnader	11	-761 085	-732 518	-645 000	-852 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 237 449	-5 332 277	-5 303 200	-8 185 900
DRIFTSRESULTAT		188 522	1 083 279	1 219 800	-1 317 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 851	10 942	0	0
Finanskostnader	13	-287 137	-371 295	-294 000	-317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 286	-360 353	-294 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		-95 764	722 926	925 800	-1 634 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	722 926		
Fra opptjent egenkapital		-95 764	0		



LANGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 134 321, KUNDENR. 4738

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 556 502	40 556 502
Tomt		225 684	225 684
Andre varige driftsmidler	15	5 469 144	5 619 144
Øremerkede bankinnskudd	21	459 994	808 626
SUM ANLEGGSMIDLER		46 711 323	47 209 955
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 961	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 993	133 348
Driftskonto OBOS-banken		612 699	298 293
Sparekonto OBOS-banken		563 376	1 712 847
SUM OMLØPSMIDLER		1 318 107	2 144 489
SUM EIENDELER		48 029 430	49 354 444



12

Langenga Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		30 790 059	30 885 823
SUM EGENKAPITAL		30 800 859	30 896 623
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 900 018	16 686 829
Borettsinnskudd	17	912 000	912 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 812 018	17 598 829
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		122 219	591 633
Påløpte renter		1 655	1 642
Fyringsavregning	18	157 405	177 579
Annen kortsiktig gjeld	19	135 274	88 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		416 553	858 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 029 430	49 354 444
Pantstillelse	20	19 012 000	19 012 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.2.2022
Styret i Langenga Borettslag

Harald Arntsen/s/

Kjersti Kjelsberg Foss/s/

Erik Gudbrandsen/s/

Kjersti Olsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 357 376
Garasje	273 000
Vask trapp/gang/heis	142 560
Internett-tilgang	128 304
Fryseboks	6 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 907 240

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 907 228

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfr. note 10	504 851
Nøkler	1 700
SUM ANDRE INNTEKTER	506 551

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

Arbeidsgiveravgift	-39 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 410

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 271 700.
I tillegg har styret fått dekket gave til tidl. styremedlemmer for kr 710, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 678
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 899
Andre konsulentonorarer, Hamar kommune	-8 137
SUM KONSULENTHONORAR	-56 714

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse takteking	-40 938
Andre konsulentonorarer	-8 639
Hulleberg & Bø AS	-411 192
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-460 768
Drift/vedlikehold bygninger	-172 517
Drift/vedlikehold VVS	-26 221
Drift/vedlikehold elektro	-349 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 059
Drift/vedlikehold heisanlegg	-294 857
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 110
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 602
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 760
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 460 069

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-649 167
Vann- og avløpsavgift	-696 032
Renovasjonsavgift	-372 321
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 717 520

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-256 615
Fjernvarme (dekket av andelseierne), jfra note 3	-504 851
SUM ENERGI / FYRING	-761 466

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 819
Lyspærer og sikringer	-2 438
Vaktmestertjenester	-320 424
Renhold ved firmaer	-275 410
Snørydding	-66 874
Gressklipping	-57 365
Andre fremmede tjenester	-2 810
Kontor- og datarekvisita	-8 064
Trykksaker	-10 024
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-710
Andre kontorkostnader	-1 115
Telefon, annet	-3 935
Porto	-2 325
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-2 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-761 085

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 851
SUM FINANSINTEKTER	2 851

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-287 137
SUM FINANSKOSTNADER	-287 137

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	7 721 112
Tilgang 2008	10 533 030
Tilgang 1992	8 305 250
Tilgang 1996	5 023 725
Tilgang 1999	8 973 385
SUM BYGNINGER	40 556 502

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.1/bnr.4113 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2004	5 206 644	5 206 644
--------------	-----------	-----------

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2020	450 000	
Avskrevet tidligere	-37 500	
Avskrevet i år	-150 000	
		262 500

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 469 144
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-150 000
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-18 000 945	
Nedbetalt tidligere	1 314 116	
Nedbetalt i år	786 811	
		-15 900 018

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 900 018
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-912 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-912 000

**NOTE: 18****FYRINGSAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-355 978
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-355 978
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme	198 573
---------------------	---------

SUM KOSTNADER	198 573
----------------------	----------------

SUM FYRINGSAVREGNING	-157 405
-----------------------------	-----------------

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

El-bil	-80
--------	-----

Purregebyr	-70
------------	-----

Påløpte kostnader	-135 124
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-135 274
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	912 000
-----------------	---------

Pantelån	15 900 018
----------	------------

TOTALT	16 812 018
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 556 502
-----------	------------

Tomt	225 684
------	---------

Garasjer	5 206 644
----------	-----------

TOTALT	45 988 830
---------------	-------------------

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560656. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Anlagt nye parkeringsplasser
2021 - 2021	Nytt porttelefonanlegg
2020 - 2020	Anlagt ladestasjoner for el-bil
2017 - 2017	Oppussing av innganger og trappehus
2016 - 2017	Utbedring av alle tak
2016 - 2016	Ny søppelordning med nye Moloker
2015 - 2015	Nye brannvarslere i alle oppganger
2015 - 2015	Overgang fra Fyrhuset til Eidsiva Bioenergi
2014 - 2015	Bytte av sikringsskap
2014 - 2014	Maling av alle inngangspartier
2014 - 2014	Kabel-TV anlegget oppgradert
2013 - 2013	Beiset garasjer
2012 - 2012	Oppgradering av alle porttelefoner
2012 - 2012	Skiftet til termostatstyrte radiatorkraner



Vedlegg nr. 2

Forslag til generalforsamlingen: Økt honorar til valgkomitéen.

De siste årene har valgkomitéen lagt ned et betydelig arbeid i takt med økte krav. Oppgavene har vært utført grundig og etterrettelig, med stort fokus på å være et nøytralt organ og å nå ut til alle i borrettslaget.

Valgkomitéen hadde bl.a. en betydelig økt arbeidsmengde i 2021, som følge av den ekstraordinære generalforsamlingen og dens omstendigheter.

Dagens honorar på 2600,- kr. foreslås økt til 5000,- kr.

(Det gjøres oppmerksom på at honoraret er skattepliktig.)

Hamar, 15.02.2022

Mvh abdelseiere

Ingeborg Myhre Steffenak (tlf: 95472294/steffenak@hotmail.com) og

Ida Brodal (tlf: 47301822/idabrodal@gmail.com)

Styrets innstilling

Det er rett at det ble en betydelig økning av arbeidsmengden dette året.

Det anbefales at det budsjetteres et tillegg på 2 400 kr for å kompensere for den ekstra belastningen i år.

Forslag til vedtak:

Budsjettet for honorar til valgkomitéen er satt til kr 2600. Det utbetales et tillegg på kr. 2 400 for merarbeid dette året.

Sorteringsguide for avfallsordningen på Hedmarken pr. januar 2020. Mer hjelp får du på sirkula.no med søkbare sorteringsguide

sirkula

Hentes av renovatør

Leveres til gjenvinningsstasjonen

Vedlegg nr. 3

	Plastposer	Plastbegre, -bokser, -kanner	Plastemballasje for kjøtt, frukt, grønt, pålegg, snacks	Plastflasker for sjampo, dressing, vaskemidler	Blomsterpotte i plast	Skylles rent i kaldt vann ved behov	
	Skall/skrell/skrott av frukt og grønnsaker	Muggent brød, kjeks, kake	Teposer, kaffefilter, kaffegrut	Fisk, skaldyr	Kjøttrester/-bein	Servietter, tørkepapir	
	Bleier	Gavepapir, bånd	Tilgriset plast/papir/tuber	CD, kassetter	Ringpermer, kulepenner	Bøker med stiv perm	Tilgrisete klær, sko, tekstiler
	Syltetøyglass, glassflasker	Hermetikk-bokser	Aluminiums-folie/-emballasje	Metallkorker/lokk	Metalltuber	Telyskapsler i metall	Brus-/ølbokser uten pant
	Melke-, juice-, sause-, og pud-ding-kartonger	Aviser	Reklame, ukeblad	Pocketbøker	Konvolutter	Paste-, egg-, frokostblandings-kartonger	Dorull-/tørkerull-hyser
	Bruene pappesker, baggepapp	Ikke-brennbar	Drikkeglass, krystall, idfast, porselen, keramikk	Spill	Murstein, betong, stein (store mengder leveres til Heggvull)	Isolasjon	Glassull, steinull, isolasjon
	Klær	Sko	Håndklær	Gardiner, duker	Sengstøyt	Hvit Isopor®	Ren og hvit Isopor-emballasje
	Plastmøbler	Plastbatter/-dunker	Verandakasser i plast, store plastting	Trevirke	Treplanker/-bord, tremøbler	Mettall	Skrapjern
	Gras, løv, planter	Kvister, greiner	Juletre				
	Elektriske leker	Mobil, telefoner	Ledninger	Blinkesko	Hårtøner, stryke-jern, barber-maskin	Elektriske tannbørster	Datautstyr, tv, radio
	Impregneret trevirke	Maling, beis, lakk, whitespritt	Kjemikalier, rengjøringsmidler	Sparkel, lim	Batterier	Lyspærer- og rør	Spray-/gassboks
	Tilgrisete klær, sko, tekstiler	Utslitte møbler	Bøker med stiv perm	Skumgummi, madrasser	Hageslanger, presenninger, vedsekker	Laminat, baderomsplater	Farget og skitten Isopor-emballasje
							Leveres synlig mot betaling
















Januar 2018

Waste collected from your home

Waste sorting guide for the waste collection scheme in Hedmarken

Waste delivered to the recycling station

Sirkula

 <p>Plastic packaging</p> <p>Plastic bags</p> <p>Plastic cups, containers and jerrycans</p> <p>Plastic and Polystyrene packaging for meat, fruit, vegetables, sandwich meats or cheese</p> <p>Plastic bottles for shampoo, salad dressing, cleaning products</p> <p>Coffee/snack bags</p> <p>Plastic flowerpots</p> <p>To be rinsed out in cold water if necessary before collection. If not cleaned in cold water, then to be put with residual waste.</p>	 <p>Food waste</p> <p>Shells/peels/fruit and vegetable cores, wind falls</p> <p>Mouldy bread, biscuits, cake</p> <p>Tea bags, coffee filters, coffee grounds</p> <p>Fish, shellfish</p> <p>Left-over meat and bones</p> <p>Eggshells, nutshells</p> <p>Used paper towels and napkins in smaller quantities</p>	 <p>Residual waste</p> <p>Wrapping paper, ribbons</p> <p>Soiled plastic/paper/tubes</p> <p>CD's, tapes</p> <p>Ring binders, pens</p> <p>Hard-cover books</p> <p>Soiled clothes, shoes, textiles</p> <p>Dog waste bags, cat litter, pet dung</p> <p>Diapers</p>	 <p>Glass & metal packaging</p> <p>Glass jars and bottles</p> <p>Tins (empty)</p> <p>Aluminium foil and packaging</p> <p>Metal caps/lids</p> <p>Metal tubes</p> <p>Metal tea light containers</p> <p>Soda/beer cans with no deposit mark</p>	 <p>Paper</p> <p>Milk cartons, juice, gravy and pudding cartons</p> <p>Newspapers</p> <p>Advertising mail, magazines</p> <p>Paperback books</p> <p>Envelopes</p> <p>Pizza and cereal boxes, egg cartons, etc.</p> <p>Toilet paper and kitchen towel roll tubes</p>	 <p>Cardboard</p> <p>Brown cardboard boxes, corrugated cardboard</p> <p>Drinking glasses, crystal, oven-proof dishes, porcelain, ceramics</p> <p>Mirrors</p> <p>Bricks, concrete, stones (large amounts are delivered at Hegvin)</p>	 <p>Non-flammable</p> <p>Advertising mail, magazines</p> <p>Paperback books</p> <p>Envelopes</p> <p>Pizza and cereal boxes, egg cartons, etc.</p> <p>Toilet paper and kitchen towel roll tubes</p>	 <p>Clothing, footwear and textiles</p> <p>Clothes</p> <p>Shoes</p> <p>Towels</p> <p>Bed linen</p> <p>Curtains, tablecloths</p>	 <p>Plastic</p> <p>Plastic furniture</p> <p>Plastic buckets and tubs</p> <p>Plastic flower boxes, larger plastic items</p> <p>Polystyrene balls, coloured Polystyrene, plastic fairs</p> <p>Clean and white Polystyrene packaging</p>	 <p>Garden waste</p> <p>Grass, leaves, plants</p> <p>Twigs, branches</p> <p>Christmas trees</p> <p>Wooden planks/boards, wooden furniture</p>	 <p>Electrical items & electronics</p> <p>Electric toys</p> <p>Mobile phones, telephones</p> <p>Cables</p> <p>Flashing shoes</p> <p>Hair dryers, irons, shavers</p> <p>Electric toothbrushes</p> <p>Computer equipment, TVs, radios</p> <p>Watches</p> <p>Kitchen appliances</p>	 <p>Hazardous waste</p> <p>Pressure treated lumber</p> <p>Paint, stain, varnish, white spirit</p> <p>Chemicals, cleaning products</p> <p>Spackle, adhesives</p> <p>Batteries</p> <p>Light bulbs, fluorescent lamps</p> <p>Spray and aerosol cans</p> <p>Pesticides</p> <p>Fryer oil, oil</p> <p>Flooring</p>	 <p>Residual waste</p> <p>Soiled clothes, shoes, textiles</p> <p>Worn-out furniture</p> <p>Hard-cover books</p> <p>Foam rubber, mattresses</p> <p>Garden hoses, tarpaulins, firewood stacks</p> <p>Laminated flooring, bathroom wall panels</p> <p>Payment upon delivery, cheaper when residual waste is visible (loose/transparent bags) than delivery in opaque bags</p>
---	--	--	--	---	--	---	---	---	---	--	--	--



Vedlegg nr 5

Retningslinjer for tillitsvalgte i *Langenga Borettslag*

OBOS anbefaler følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formål

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets styremedlemmer. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv.

Styrets ansvar

Styret har ansvar for boligselskapets ordinære drift. Styret har beslutningsmyndighet i alle saker som ikke er tillagt andre ifølge lover, forskrifter, vedtekter og årsmøtevedtak. Styrets medlemmer er felles ansvarlig for styrets fattede vedtak. Styret må i sin saksbehandling ivareta likhetsprinsippet og unngå urimelig forskjellsbehandling.

Styremedlemmene forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Fakturabehandling og betaling av kostnader

Alle utbetalinger skal kontrolleres og godkjennes av to i styret. Godkjenningen er en bekreftelse på at varen/tjenesten er levert, samt at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Etter konstituering av styret må det vedtas hvem i styret som skal ha ansvaret for fakturabehandling. Fortrinnsvis skal en av disse to være styrelederen. Ingen kan alene anviser for utbetalinger til seg selv.

Bruk av anbud/tilbud

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.

Utbetaling til styremedlemmer

Styremedlemmer honoreres for sin innsats gjennom årsmøtets fastsettelse av styrehonorar.

For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør ikke styret ansette eller honorere styremedlemmer på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Dette kan likevel skje dersom styret mener at arbeidet vanskelig kan utføres av andre enn styremedlemmer. Alle utbetalinger til styremedlemmer må vedtas i styremøte. Dersom beløpet på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, bør styremedlemmet vurdere å fratruke sitt verv. Ved utbetalinger utover det som er fastsatt av årsmøtet, må beløp og mottaker fremkomme i årsregnskapet. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt av årsmøtet.

Dersom styremedlemmer må ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tappt arbeidsfortjeneste utbetales. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal gå frem av særskilt konto i årsregnskapet. Kostnaden må ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse.



Styremedlemmers lojalitet til boligselskapet

Styret skal ivareta selskapets interesser på best mulig måte. Et styremedlem har ikke anledning til å ta imot økonomiske godtgjørelser eller andre personlige særfordeler. Et styremedlem kan ikke gi andre særfordeler eller særbehandling knyttet til selskapets drift eller oppgaver i sammenheng med sitt verv.

Styremedlemmers habilitet

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. lov om borettslag § 8-14 og eierseksjonsloven § 59. Det er styremedlemmet selv som har ansvaret for egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne. Et styremedlem som erklærer seg inhabil skal ikke være til stede ved behandling av eller avgjørelsen i den aktuelle sak, og må ved et fysisk møte gå ut av rommet. Dette må fremkomme av styreprotokollen.

Taushetsplikt og innsynsrett

Styremedlemmene er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold jf. lov om borettslag § 13-1. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe styremedlemmer kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i.

Personlig adferd

Styremedlemmer skal bidra til god samhandling i styret, og til at styremøtene oppleves som gode og konstruktive av alle parter. En skal opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med beboere, ansatte og andre aktører en har kontakt med i sin rolle som styremedlem. Det forutsettes at den enkelte opptrer lojalt mot øvrige styremedlemmer og tidligere fattede vedtak.

Når styremedlemmer opptrer utad på vegne av boligselskapet er det viktig at en omtaler selskapet på en positiv måte som ikke er til skade for selskapet, området eller bomiljøet.

Personvern

Styret i boligselskapet samler inn og behandler personopplysninger om beboerne for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven og eierseksjonsloven), samt for å ivareta boligselskapets interesse av forsvarlig drift av boligselskapet.

Styret er å anse som **behandlingsansvarlig**. En behandlingsansvarlig har ansvar for personopplysningene som er lagret.

Styret må bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvern hensyn og for øvrig i henhold til lovgivningen.

Kommunikasjon og informasjon

Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Styret er ansvarlig for at alle eiere og beboer får informasjon om saker av betydning i boligselskapet.

Dato:

Tillitsvalgt

Langenga Borettslag



Vedlegg nr 6

Wednesday, February 16, 2022 at 14:44:54 Central European Standard Time

Emne: SV: s 4738 Langenga brl - garasjekontrakter
Dato: onsdag 16. februar 2022 14:19:25 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Constance Haugland <constance.haugland@obos.no>
Til: Margit Holten Sørliie <margit.holten.sorlie@obos.no>, harntse@online.no
<harntse@online.no>
Vedlegg: image001.jpg

Hei,

Innledningsvis kan jeg bemerke at slik jeg ser det så er den naturlige tolkningen av generalforsamlingsvedtaket av 2018 om at

«Fra 2018 begrenses utleie av garasjer til én garasje pr leilighet»

at styret etter vedtakstidspunktet ikke lengre skulle kunne inngå nye leieforhold hvis dette innebærer at en leilighet får leierett til mer enn én garasje. Jeg tolker det m.a.o. ikke slik som forslagsstillerne her ser ut til å gjøre, nemlig at vedtaket skulle innebære at man også skulle si opp allerede inngåtte avtaler med andelseiere som gjennom inngåtte avtaler allerede hadde disposisjonsrett til mer enn én plass.

Styrets vedtak av 4.9.2018 er slik jeg ser det kun en fastsetting av tolkingen av generalforsamlingens vedtak av 2018; det er ikke en «særavtale» med de tre andelseierne dette gjelder.

Det er uansett et grunnprinsipp i norsk rett at avtaler skal holdes. Dette gjelder også hvor den ene avtaleparten er et borettslag og hvor den andre avtaleparten er andelseier. Har man først inngått en avtale må partene enten være enige om at den skal bringes til opphør, eller så må en opphørsmulighet følge av stiftelsesgrunnlaget eller allminnelige regler, f.eks. avtaleloven § 36. Et borettslag kan ikke si opp eller endre en allerede inngått avtale kun fordi det er fattet et flertallsvedtak i borettslaget om at man ikke lengre ønsker avtalen.

Når det gjelder anførselene om mindretallsvern er avtalene inngått på et tidspunkt hvor det ikke var fattet noe vedtak om at ingen skulle kunne disponere mer enn én plass, og jeg antar det heller ikke var venteliste på plasser. Her kan man selvsagt innvende at man kunne ha inngått avtaler som *var* oppsigelige for plass nr. 2, men det er jo for sent å påpeke dette nå. Kanskje kunne man argumentert for uoppsigelige avtaler er noe som faller utenfor alminnelig forvaltning og vedlikehold og at disse avtalene derfor var noe som skulle vært godkjent av generalforsamlingen, jf. brl. § 8-9 nr. 5, men nå er jo avtalene inngått og andelseier måtte etter min oppfatning kunne basere seg på at styret var kompetent til å inngå disse avtalene ref. brl. § 8-16 tredje ledd om styrets representasjonsfullmakt.

Forslaget til vedtaket er uklart i den forstand at det sier at «styret må følge Generalforsamlingen vedtak» samtidig som det tydeligvis er uklart hva generalforsamlingens vedtak egentlig går ut på - min vurdering er som sagt at styret *allerede* følger Generalforsamlingens vedtak.

Som svar på spørsmålet **dersom det blir flertall for forslaget, må styret da si opp leieforholdet for garasje nr 2 for de tre andelseierne?** er mitt svar at uavhengig av hvor stort flertall som skulle «pålegge» styret å si opp disse avtalene, så påvirker ikke dette borettslagets rett til å si opp avtalen som er inngått med andelseier. Det er ikke slik at andelseier må finne seg i en uhjemlet oppsigelse bare fordi et stort flertall i borettslaget ønsker dette.

Med vennlig hilsen
Constance S. Haugland
Advokat

Advokatene i OBOS
Tlf: 22 86 56 32 / 99 38 45 15
E-post: constance.haugland@obos.no
<image001.jpg>

45 av 53

Page 1 of 2



Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 02333 | www.obos.no | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

BESKYTTET

Fra: Margit Holten Sørlie <margit.holten.sorlie@obos.no>
Sendt: tirsdag 15. februar 2022 09.06
Til: Enkel Juridisk <Enkeljuridisk@OBOS.no>
Kopi: Harald Arntsen <harntse@online.no>
Emne: s 4738 Langenga brl - garasjekontrakter

Hei

3 andelseiere i Langenga brl har to garasjer. Kontraktene er inngått før generalforsamlingsvedtaket i 2018 som sier at man bare kan leie en garasje pr leilighet. (Vedlagt som «Innkalling 2017» og « Protokoll 2017»)
Se sak 4.

Det står i kontraktens første punkt at «Langenga borettslag kan bare si opp leiekontrakten dersom andelseier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.»
(Kontrakter vedlagt som 37, 38, 47, 57, 51 og 52.)

Til årets generalforsamling har en andelseier sendt inn en sak til generalforsamlingen hvor han foreslår at de tre som har 2 garasjer må gi fra seg en av garasjene til andre beboeres fordel.
(vedlagt som «Andelseiers sak til årets generalforsamling»)

Det er 108 leiligheter og 66 garasjer i borettslaget. Pr i dag er det kun én på venteliste.

Det ønskes en vurdering av den innsendte saken til årets generalforsamling; **dersom det blir flertall for forslaget, må styret da si opp leieforholdet for garasje nr 2 for de tre andelseierne?**

Styreleder i Langenga brl er satt inn i kopifeltet i denne mailen.

Med vennlig hilsen
Margit Holten Sørlie, Rådgiver eiendomsforvaltning
OBOS Innlandet forvaltning
Tlf:22867509



Vangsvegen 143 | Postboks 391, 2303 Hamar
Telefon: | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no

BESKYTTET



Stemmeseddel side 47-52

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 4738 **Selskapsnavn:** Langenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Margit Holten Sørli velges til møteleder av Generalforsamlingen i 2022</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Turid Brun (14A) og Marcus Søgård (3) velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 254 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsette honorar til valgkomité.

Budsjettet for honorar til valgkomitéen er satt til kr 2 600. Det utbetales et tillegg på kr. 2 400 pr. medlem for merarbeid kun dette året.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av antall varamedlemmer i styret i Langenga borettslag

Nytt innhold i §8-1 Styret(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer, en styreleder og to - fire styremedlemmer, samt ett varamedlem.

- For
 Mot

Sak 8 Endring av Husordensreglene i Langenga borettslag

Nytt innhold i Husordensreglenes punkt om Renovasjon foreslås vedtatt. Dette med bakgrunn i at det vil bli benyttet Sirkulas sorteringsguide for avfallet.

- For
 Mot

Sak 9 Kostnadsramme for renovering av takene på blokkene i Langenga

Styret anbefaler å øke rammen til totalt Kr. 2 350 000. Hvor MNOK 2 mill er bevilget på Generalforsamlingen i 2021. Panteobligasjonen på lån får prioritet foran borettsinnskuddet.

- For
 Mot

Sak 10 Retningslinjer for styrearbeid i Langenga Borettslag

Det anbefales at vedlagte retningslinjer gjøres gjeldende for tillitsvalgte i Langenga for å dokumentere den enkelte tillitsvalgtes ansvar og forpliktelser.

- For
 Mot



Sak 11 Erstatning av soverom- / kjøkkenvinduer i nr.1 og 3, samt vinduer i trappehus alle blokker.

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til styrets forslag, og ønsker at arbeidet med innhenting av tilbud settes i gang snarest mulig.

- For
 Mot

Sak 12 Dyrehold

Følgende endring tas inn i husordensreglene: Reptiler og krypdyr er ikke tillatt. Hund og katt er tillatt, men styret skal informeres ved anskaffelse av hund/katt. Hund/katt skal holdes i bånd når disse luftes.

- For
 Mot

Sak 13 Tildeling av garasjer - èn garasje pr leilighet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Husordensregler for Langenga Borettslag, Garasjer, endret på Generalforsamling 2018, gjelder. Regler for fordeling og bruk av garasjer i Langenga Borettslag, styrets vedtak gjort 4.9.2018, Hovedpunkt: Tildeling av garasjer, nest siste punkt, er ikke gyldig. Styret må følge Generalforsamlingens vedtak.
- Styrets motforslag Generalforsamlingen vedtok i møtet 14. mars i 2018 at vedtaket gjelder fra 2018. De eksisterende leietagerne av de tre garasjen har leid dem i mange år (fra 2003) før vedtaket, og det er ikke nedfelt i vedtaket at leiekontraktene til disse 3 andelseierne er misligholdt og må termineres. Dette er et krav, i flg kontrakten, for at den skal kunne sies opp av andre enn andelseier selv. Styret har fulgt vedtaket som ble gjort av Generalforsamlingen i 2018 helt siden vedtaket ble foretatt, og dette er nå blitt confirmert av OBOS-advokatene v/Constance S. Haugland (se vedlegg). Deres uttalelse er at styret har håndtert saken i Generalforsamlingen korrekt, og at gjeldene praksis er korrekt håndtert. Forslaget er tydelig at dette gjelder fra 2018. I følge OBOS-advokatene kan forslaget fra forslagsstiller ikke vedtas.



Sak 14 Dugnad i Langenga Borettslag

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For dugnad i langenga borettslag
- Mot dugnad i langenga borettslag

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret innkaller til dugnad når det er oppgaver som kan utføres av andelseiere ved behov. Styret finner dato for når dugnad skal utføres.
- Styret kan innkalle til dugnad når det er planlagte oppgaver som kan utføres av andelseiere ved behov.

Sak 15 Klipping av hekker og mindre forefallende arbeider

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For klipping av hekker og mindre forefallende arbeider
- Mot klipping av hekker og mindre forefallende arbeider

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret sender ut forespørsel til andelseierne om noen har lyst til å påta seg klipping av hekker, og mindre forefallende arbeid. Jeg foreslår at vi setter en timepris på kr 220 pr time.
- Det må være godkjent i vedtekter og annet regelverk at dette er formelt tillatt. OBOS bør lage disse avtalene/kontraktene for Langenga og sørge for at de blir vedlagt vedtektene i Langenga. Den foreslåtte timepris oppfattes som svært høy for dugnadsarbeid, og bør settes lavere, feks 100-150 kr. pr time avhengig av kompleksitet.



Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Arntsen Harald
- Solberg Harald

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

- Kandal Marie

Styremedlemmer 2 år (2 skal velges)

- Ertsås Sigbjørn
- Gudbrandsen Erik
- Hansen Knut-Amund Rosenberg
- Olsen Kjersti

Varamedlemmer 1 år (3 skal velges)

- Bøvolden Aleksander
- Jørgensrud Lena
- Larsen Oddveig Margrethe

Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Solberg Harald

Varadelegat (1 skal velges)

- Ertsås Sigbjørn

Sak 18 Valg av valgkomité

person til valgkomité 1 år (1 skal velges)

- Fossum Therese Urdahl

person til valgkomité 2 år (1 skal velges)

- Solberg Randi

person til valgkomité 3 år (1 skal velges)

- Olsen Kjell



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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