

## **INNKALLING TIL SAMEIERMØTE**

**Det innkalles til ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken tirsdag 15. april kl 18.30 på Berle Skole, Prof Dahls gate 30, Oslo.**

---

### **SAKLISTE:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Opptak av navnefortegnelse.
  - B) Valg av sekretær og protokollvitner.
  - C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
  - D) Valg av møteleder.
  
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2014**
  
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2014**

Spørsmål om anvendelse av overskudd.
  
- 4. GODTGJØRELSER**
  - A) Styret
  - B) Revisor
  
- 5. BUDSJETT FOR 2015**
  
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - C) Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

OSLO, 25. MARS 2015  
FOR STYRET I SAMEIET LANGAARDLØKKEN  
OSLO & AKERSHUS EIENDOMSFORVALTNING AS

Kate Gry Bache Larsen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

## ÅRSRAPPORT FOR 2014

### 1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Andreas Norem	valgt i 2014 for 2 år
Nestleder:	Tom S Martinsen	valgt i 2013 for 2 år
Styremedlem:	Gerd Moe	valgt i 2013 for 2 år
Varamedlem:	Jørgen Wærhaug	valgt i 2014 for 1 år
Varamedlem:	John Brenne	valgt i 2014 for 1 år
Valgkomite:	Jens Holst	valgt i 2014 for 1 år
Valgkomite:	Toril Setsaas	valgt i 2014 for 1 år

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### 2. Generelle opplysninger

#### Opplysninger om sameiet

Boligsameiet Langaardløkken, som består av 82 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, har benevnelsen gårdsnummer 212 og bruksnummer 22 i Oslo kommune.

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for et bomiljø. Sameiet har ingen ansatte, og har ikke iverksatt spesielle tiltak med hensyn til dette.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Polise nummeret er 79481308.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet er ansvarlig for å utbedre skader til den standard som ligger til grunn i forsikringsselskapets takst og i forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen.

Forandringer som fører til en *vesentlig* verdiøkning av seksjonen må meldes ifra til forsikringsselskapet.

Dersom sameiets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med Oslo & Akershus Eiendomsforvaltning AS.

Den enkelte sameier skal ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Oslo & Akershus Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Mazars Revisjon AS.



### 3. Styrets beretning/arbeid

I perioden 2014-2015 har det vært avholdt en rekke styremøter. Mange saker har vært drøftet og løst uten styremøte via utstrakt mailutveksling og telefon. Styret har også foretatt mange befaringer på fellesområdene.

Styret har jobbet med følgende saker

- 1) *Fyringsanlegget.* Sameiet fikk montert nytt fjernvarmeanlegg høsten 2014. Alt tappevann og vann til radiatorene går nå via et felles inntak i Schivesgate til en ny sentral i Løvenskioldsgate 20. Tappevann og vann til radiatorene blir deretter sendt i rør til de andre byggene. De gamle fyrkjelene og varmtvannsberederne i alle gårdene er fjernet og resterende olje er destruert på forskriftsmessig måte.  
Styret etablerte kontakt med Proplanung AS, v Birger Næss, fra et tidlig tidspunkt som prosjektspesialist for å kvalitetssikre tilbud og den videre fremføring av arbeidet. Det er avholdt mange møter i forkant, under og etter prosessen med Proplanung. I byggeprosessen har Styret vært representert i byggemøter sammen med entreprenør og Næss. Byggemøter ble avholdt en gang pr måned i prosjektperioden. Entreprenør leverte prosjekt til avtalt tid og innkjøringsperioden har med en del justeringer, etter Styrets mening, vært vellykket. Prosjektøkonomisk har vi holdt oss langt innenfor økonomiske rammer. Prosjektet har vært rimelig stort på vårt sameie og lagt beslag på mye av Styrets tid det siste året.
- 2) *Fukt og takreparasjoner* vesentlig i Løvenskioldsgate 20 og 22 er foretatt og ferdigstilt vinteren 14/15.
- 3) Det har vært foretatt *totalreovering av trapp* mot Schivesgate 1.
- 4) For å oppgradere totalinntrykket i Sameiet ble det plantet ca 130 meter ny hekk og beskåret en del busker og trær, og i tillegg ble alle hekker klippet to ganger i henhold til anbefaling av gartner. Vi føler at samarbeidet med nytt gartnerfirma fungerer bra, og at de vil holde grøntanlegget i skikkelig stand. Styret arrangerte dagnad vår 2014 med et bra oppmøte på ca 25 stk.
- 5) *Vaktmestertjeneste:* Styret har vært svært misfornøyd med vaktmesterfirmaet og har engasjert et nytt firma, Vaktmester Andersen, som skal stå for vaktmestertjenester og snømåking. Vi har hatt en gjennomgang av området med firmaet og vil fokusere mer på et bedre vedlikehold av sameiets eiendom.
- 6) *Rørleggere:* Styret har vært nødt til å bestille rørlegger pga flere vannlekkasjer. Vennligst påse at lukkeventilene i dine radiatorer alltid er lukket ellers kan det bli omfattende vannskader i egen og din naboes leilighet.
- 7) *Det er skiftet ut ny dør i kjellergang i Løvenskioldsgate 22 b*
- 8) *Nøkkelutskiftning:* I en del av gårdene er det blitt bestilt nye nøkkelssystemer til felleldørene som vil bli skiftet ut våren 2015.
- 9) *Forvalter:* Styret har ukentlig kontakt med forvalter.
- 10) *Henvendelser fra beboere:* Styret har det siste året fått flere henvendelser
- 11) *Lagring på fellesområder: Derfor er det forbudt med lagring av gjenstander*, dvs møbler, dekk, sykler, skrot og alt annet **på fellesområder som oppganger, loft og kjellere**. Midlertidig lagring av slike gjenstander i forbindelse med flytting og oppussing er dog tillatt, men da må Styret informeres. Brannvesenet har også påpekt dette under en inspeksjonsrunde og varslet at Sameiet er pliktig til å holde alle fellesarealer tomme for gjenstander.

#### Seksjonseieres ansvar for å male vinduskarmer og montere sprosser

Styret er glad over at flere har byttet vinduer eller malt karmer det siste året. Det er fortsatt enkelte sameiere som ikke har etterkommet årsmøtets tidligere vedtak om maling av vinduskarmer og ber om



at de det gjelder maler vinduskarmene. Sameiet dekker utgifter til selve malingen, men ikke til arbeidet. Styret vil også påpeke at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for montering av vindussprosser og ber om dette monteres der hvor det mangler.

Styret henviser til sameiets nettsider [www.langaardlokken.no](http://www.langaardlokken.no) for informasjon om sameiet. Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

#### 4. Regnskapet for 2014

Årets resultat er på kr – 3 511 186. Det negative resultatet skyldes innkjøp av et nytt fjernvarmesystem i sameiet.

Selskapets styre mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Det henvises for øvrig til de enkelte postene i regnskapet.

#### 5. Inntekts- og kostnadsoverslag for år 2015

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2015 og gir et forventet årsresultat på kr 33.701 Det er ikke budsjettert noen økning av sameiets felleskostnader.

OSLO, 25.03.2015

I STYRET FOR  
BOLIGSAMEIET LANGAARDLØKKEN

  
Andreas Norem

  
Tom S Martinsen

  
Gerd Moe

# SAMEIET LANGAARDLØKKEN

BALANSE	2014	2013
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
VAKTMESTERLEILIGHET	1	1
LANGSIKTIGE FORDRINGER	<u>192,494</u>	<u>237,786</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<u>192,495</u>	<u>237,787</u>
RESTANSER FELLESUTG.	78,910	81,818
BANK	<u>2,157,101</u>	<u>445,641</u>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<u>2,236,011</u>	<u>527,458</u>
<b>SUM EIENDELER</b>	<u>2,428,506</u>	<u>765,245</u>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
EGENKAPITAL	10	-5,327,417
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<u>-5,327,417</u>
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	11	<u>6,755,114</u>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<u>6,755,114</u>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
FORSKUDD FELLESUTG.	133,273	130,216
LEVERANDØRGJELD	718,992	79,292
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	3,012	3,009
AVSATT STYREHONORAR/AGA	114,100	114,100
PÅLØPT FERIELØNN/AGA	4,604	4,522
PÅLØPNE RENTER	<u>26,828</u>	<u>19,608</u>
<b>SUM KORTS. GJELD</b>	<u>1,000,809</u>	<u>350,747</u>
<b>SUM EGENKAPITAL/GJELD</b>	<u>2,428,506</u>	<u>765,245</u>

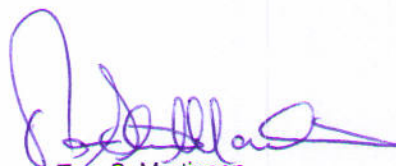
Oslo, 25.03.2015



Andreas Norem



Gerd Moe



Tom S. Martinsen