

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2008

Ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken, avholdes torsdag 10. april 2008, kl. 19:30 på Berle Skole, Professor Dahls Gate 30, 2 ETG

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent
- D) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- F) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2007**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008****4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

5. BUDSJETT 2008**6. FORSLAG**

- A) Forslag fra styret om fullmakt til å pålegge sameiere å malingsvedlikeholde vindussprosser og vinduskarmer

Sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler er tatt inn som egne vedlegg

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Beboermøte

Eventuelt

Oslo, 20.03.2008
Styret i Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem/s/

Tom Steen Martinsen/s/

Jørgen Wærhaug/s/

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Andreas Norem	Briskebyvn. 84 B (06-08)
Styremedlem	Tom S. Martinsen	Briskebyvn. 86 A (07-09)
Styremedlem	Jørgen Wærhaug	Løvenskioldsgt. 22 b (07-09)

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Hellen Mathisen	Schivesgt. 3 B (07-08)
Varamedlem	Wenche Andreassen	Løvenskioldsgt. 22 A (07-08)

VALGKOMITEEN HAR BESTÅTT AV:

Gerd Moe, Loar Døhl og Marius Gahr Wendelborg

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. E-mail oef@obos.no
Tlf. 22 86 59 99, faks 22 86 59 76.

Sameiets forretningsadresse er:

S. 1097 Sameiet Langaardløkken
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St Olavs plass
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg torg 1, 9. etg.

Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 82 seksjoner, herav 1 vaktmesterleilighet og 2 næringslokaler. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275537. Tomten er eiet og ligger i Oslo kommune med følgende gårds- og bruksnummer:
212 - 22

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

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Sameiets formål er å administrere driften av eiendommene og å ivareta deltagernes felles interesser

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Berhane Haile ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 2244 6943.

Sameiet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Sameiets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser for utleie. Eiere som har behov for parkeringsplass melder sin interesse til styret for å bli registrert på liste. For mer informasjon kontaktes styrets leder.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

TELEFONI / INTERNETT

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS v/ Centrum Eiendomsbestyrelse as om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

GET (tidligere UPC) er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. GET's servicetelefon 02123 er betjent mandag – fredag mellom kl. 09:00 og 22:00 og lørdag - søndag mellom kl. 12:00 og 20:00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no

GET's kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekodere, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På GET's hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og GET har inngått avtale for OBOS medlemmer for internett og telefon tjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

KRAFTLEVERANSE TIL SAMEIETS FELLESANLEGG

Sameiet har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Forvaltningskunder sikres lave og forutsigbare strømpriser.
- Energipartner har satt seg en svært ambisiøs målsetting - intensjonen er å oppnå priser som ligger minst 10 % under systempris på Nordpool (spotpris). Bransjen forventer generelt høyere strømpriser de kommende årene blant annet som følge av CO2 kvoter som er nokså kostbare.
- Sameiets styre får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

- Jevnlig rapportering til OBOS hvorpå Centrum Eiendomsbestyrelse as rapporterer videre til boligselskapene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet, og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Sameiet har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kwh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

Sameiet har gjennom OBOS v/ Centrum Eiendomsbestyrelse as inngått samarbeidsavtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje til rabatterte priser. Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er at det gir styret en oversikt over sameiets energiforbruk. Oversikten viser til hvilket formål energien i sameiet brukes (romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.).

For sameiet innebærer dette at energiregnskapet gir styret mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, og det gjør det mulig å sammenligne forbruket i sameiet med tilsvarende boligselskaper.

Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av energibesparende tekniske tiltak. Tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på lengre sikt.

Energiregnskap for Langaardløkken boligsameie.

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2007:

Gjennomsnittsförbruk i borettslaget: 266 kWh/m² per år

Forbruket i andre sammenlignbare bygninger er ca 229 kWh/m². Den sammenlignbare bebyggelsen har generelt et høyt energiforbruk. Langaardløkken borettslag har et forbruk over gjennomsnittet for denne gruppa, noe som anses som et høyt forbruk.

Hva brukes energien til:

Strøm og olje til oppvarming og tappevann:	221	kWh/m ² per år
Strøm til husholdning:	37	kWh/m ² per år
Strøm til andre fellesformål:	8	kWh/m ² per år

Forbruksutvikling:

Langaardløyken borettslag etablerte tjenesten energiregnskap i 2006. Det er innhentet forbruksdata for 2005-2007. Oppstillingen viser en viss nedgang i forbruket fra 2005 til 2006 for oppvarming. Det øvrige forbruket holdt seg relativt stabilt. Fra 2006 til 2007 har det vært minimale endringer i energiforbruket.

Totalforbruk i 2005:	280	kWh/m ² per år
Totalforbruk i 2006:	267	kWh/m ² per år
Totalforbruk i 2007:	266	kWh/m ² per år

Av det totale energiforbruket er det oppvarming og varmtvann som utgjør den største andelen. Derfor er det svært viktig å vurdere om det er forbedringspotensial på varmeanlegget.

Grunnleggende forutsetninger for å kunne regulere varmeforbruket på en fornuftig måte er:

- Nøyaktig og riktig styring av tur- og returtemperatur til radiatorene.
- Termostatventiler på alle radiatorer. Eventuelt en moderne styring av tur- og returtemperatur til radiatorene som tar hensyn til varmelagring i bygget, forsinkelser i temperaturreguleringen av anlegget, prognoser for forventet endring i vær og temperatur og varierende aktivitet i leilighetene gjennom døgnet.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If med polisenummer 3271097.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved oppstått skade:

- Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig
- Prøv å kartlegge årsak til skaden
- Tilkall assistanse om nødvendig for øyeblikkelig hjelp

For innmelding av skaden ta kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 2286 5500, faks 2286 5704 eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6000,-. Selv om sameiets forsikring dekker skaden, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, jf. sameiets vedtekter.

Sameiet har tegnet følgende tilleggsforsikringer:
Styreansvarsforsikring

EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra ligningskontoret.

Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert.

STYRETS ARBEID

I perioden 2007-2008 har det vært avholdt 5 styremøter. Noen saker har vært drøftet og løst uten styremøte via mail og telefon. Styret har også foretatt befaringer på fellesområdene

Det har blitt sendt ut 1 rundskriv.

Vedlikehold

Det er blitt skiftet to kjøreporter samt utbedret flere gangporter. Styret har valgt å holde tilbake deler av beløp for dette arbeidet pga manglende maling av håndtak.

De siste ringeklokkepanelene er blitt skiftet ut og i alle gårdene skal disse nå fungere tilfredsstillende.

Det er blitt kjøpt inn 14 brannslukningsapparat, to stk til hver gårds loft og kjeller.

Det har vært flere driftstans på oljefyrlegg og hyppige besøk av serviceselskap. En oljebrenner, shuntventil og pumpe har blitt skiftet.

Noen utelys har blitt oppgraderte til sensorstyrte.

Det er blitt foretatt lekkasjetettinger av taket i Løvenskioldsgate 20. Et blikkenslagerfirma mener at dette taket bør utbedres/skiftes i løpet av ca 5 år. Alle de andre takene er blitt kontrollerte uten at det er funnet lekkasjer.

Det pågår en prosess med å ferdigstille tilbud på oppussing av oppganger og utskiftning av inngangsdører mellom oppgang og leilighet

Dugnad har blitt avholdt med et meget godt oppmøte, hvor ca 26 seksjoner var representerte. Dette finner Styret som en lovende interesse for vedlikeholdet av Sameiet fellesarealer

Annet

Det har blitt gjennomført et energiregnskap som viste at sameiets energiforbruk er høyere enn gjennomsnitt.

Det er blitt kjøpt inn ny vimpel, og ny gressklipper

Det foretas en løpende gjennomgang av sameiets kostnader, herunder utgifter til vaktmestertjenester

Styret har fortsatt arbeidet med pålegg om maling av vinduskarmer. Dessverre er det fortsatt sameiere som ikke har etterkommet årsmøtets tidligere vedtak om maling av vinduskarmer. Styret synes det er svært beklagelig at enkelte sameiere ikke ønsker å følge opp pålegg om vedlikehold av vinduskarmer

Styret har kjøpt inn et hefte om vedlikehold som er blitt sendt til alle sameiere

Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

REGNSKAPET FOR 2007

Etter styrets oppfatning gir sameiets resultatregnskap og balanse, samt de tilhørende noter et rettvisende bilde av sameiets utvikling, drift og stilling.

Årets resultat er på kr 48 175,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2007 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Inntektene var i 2007 kr 2 193 864,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2007 totalt kr 2 169 570,-. Dette er kr 76 570,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utgifter til energi/fyring ble 91 811 høyere enn budsjettet.

Hovedårsaken til avviket var

Personalkostnader ca (+)	46 000
Konsulenthonorar ca (-)	10 000 juridisk bistand
Drift og vedlikehold ca (+)	13 000
Energi og fyring ca (-)	91 000 forbrukt mer olje enn budsjettet
Andre driftskostnader ca (-)	30 000
Totalt	ca 76 000

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Revisors honorar for regnskapsåret 2007 er for revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.07 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 6.2.2008:

Renter på driftskonto : 1,8%

Renter på sparekonto:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 37% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

FORSIKRING

Indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt 9,3%.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 9,7% og renovasjonsavgiften øker med 21%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2008 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2008. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2008) Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2008.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 37 564

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 20.03.2008

I styret for Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem/s/

Tom S. Martinsen/s/

Jørgen Wærhaug/s/

Til sameiermøtet i Sameiet Langaardløkken

SF/JM/ 35670201

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langaardløkken for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 48 175. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets økonomiske stilling 31. desember 2007 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- eierne har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge

Oslo, 27. mars 2008
PKF Revisjon AS



Steinar Farstad
Statsautorisert revisor

Telefon +47 23 19 63 00 | Telefaks +47 23 19 63 01
E-mail: pkfrevisjon@pkf.no | Web: www.pkf.no | Org.nr.: 979 605 994
PKF | Bogstadveien 27B | NO-0355 Oslo

1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 193 864	2 100 390	2 200 000	2 196 864
ANDRE INNEKTER		0	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 193 864	2 140 390	2 200 000	2 196 864
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-296 228	-330 056	-343 000	-360 000
STYREHONORAR	4	-60 000	-120 000	-60 000	-60 000
REVISJONSHONORAR	5	-7 500	-7 500	-7 000	-8 000
FORR.FØRERHONORAR		-93 725	-90 920	-93 000	-98 000
KONSULENTHONORAR	6	-17 344	-16 919	-7 000	-40 000
KONTINGENTER		-1 300	-1 300	0	-1 300
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-374 666	-265 965	-387 000	-336 000
FORSIKRINGER		-135 774	-163 555	-135 000	-149 000
KOMMUNALE AVGIFTER	8	-216 132	-204 521	-215 000	-241 000
ENERGI / FYRING	9	-899 811	-871 262	-808 000	-820 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-67 091	-46 390	-38 000	-71 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 169 570	-2 118 387	-2 093 000	-2 184 300
DRIFTSRESULTAT:		24 294	22 003	107 000	12 564
FINANSINNEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	11	24 620	11 608	0	25 000
FINANSKOSTNADER	12	-739	-5	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		23 881	11 603	0	25 000
ÅRSRESULTAT		48 175	33 606	107 000	37 564
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		48 175	33 606		

**1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN
BALANSE**

	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
LEILIGHETER/LOKALER	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOST.		9 299	4 137
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	7 850	172 797
HÅNDKASSE		1 277	5 500
DRIFTSKONTO I OBOS		345 525	304 874
SPAREKONTO I OBOS		629 121	557 774
SUM OMLØPSMIDLER		993 072	1 045 081
SUM EIENDELER		993 073	1 045 082
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		567 067	518 891
SUM EGENKAPITAL		567 067	518 891
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDD FELLESKOST.		86 461	112 496
LEVERANDØRGJELD		192 426	287 163
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	15	8 750	32 319
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	16	138 370	94 213
SUM KORTSIKTIG GJELD		426 007	526 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		993 073	1 045 082
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007/20.03.2008
STYRET FOR SAMEIET LANGAARDLØKKEN

ANDREAS NOREM/s/

JØRGEN WÆRHAUG/s/ TOM S. MARTINSEN/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	34 800
Fellesutgifter	2 120 280
Vaktmesterleiligheten	42 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 198 064

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 193 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-185 285
Overtid	-14 928
Lønn rengjøringshjelp	-30 030
Påløpne feriepenger	-26 223
Fri bolig	-25 416
Naturalytelser, fri bil, etc.	25 416
Arbeidsgiveravgift	-46 907
Pensjonskostnader	-3 031
Yrkesskadeforsikring	-3 343
Andre refusjoner/registrerte /motkonto fri bolig	13 520
SUM PERSONALKOSTNADER	-296 228

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 000 jf. note 10.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 7 500 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advfirmaet Storeng, Beck & Due Lund ANS	-17 344
SUM KONSULENTHONORAR	-17 344

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 316
Drift/vedlikehold VVS	-58 995
Drift/vedlikehold elektro	-37 550
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-63 810
Kabel/Tv-anlegg	-102 080
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 480
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-1 059
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-374 666

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpavgift	-129 955
Feieavgift	-5 200
Renovasjonsavgift	-80 977
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-216 132

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-207 512
Olje, 119 685 liter	-692 299
SUM ENERGI / FYRING	-899 811

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 793
Verktøy og redskaper	-199
Driftsmateriell	-13 644
Lyspærer og sikringer	-2 135
Snørydding/gressklipping	-6 538
Andre fremmede tjenester	-4 000
Kontor- og datarekvisita	-3 683
Kopieringsmaterieill	-1 042
Trykksaker	-2 430
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-594
Møter, kurs, oppdateringer	-1 097
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-31
Telefon/bredbånd	-2 247

Porto	-11 682
Drivstoff biler, maskiner	-217
Bank og kortgebyr	-10 760
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 091

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 348
Renter av driftskonto i OBOS	3 054
Andre renteinntekter	219
SUM FINANSINNTEKTER	24 620

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-701
Renter OBOS negativ kasse	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-739

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	3 840
Norske Shell, til gode 2007	4 010
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 850

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	5 676
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 426
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-8 750

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-27 867
Faktureringsgebyr	-80
Tilbakeholdt pga manglende arbeid	-10 000
Avsatt styrehonorar	-60 000
Gjeld ansatte/tillitsvalgte	-40 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-138 370

Forslag til Sameiermøtet i Sameiet Langaardløkken 10 april 2008

"Styret presiserer at det er sameiernes plikt å vedlikeholde med maling ytre del av vinduskarmer og vindussprosser i henhold til Sameiets fargekode. Maling og malingskode kan fås av vaktmester. Ved unnløtelse av et slikt malingsvedlikehold vil Styret pålegge den enkelte seksjonseier å utføre vedlikeholdet. Hvis dette ikke blir gjennomført etter pålegg fra Styret, vil vedlikeholdet bli utført for den enkeltes regning.

Det foreslås følgende vedtak

Styret ber om fullmakt til å pålegge sameiere om å malingsvedlikeholde vinduskarmer og sprosser med Sameiets fargekode. Hvis sameiere ikke følger et slikt pålegg, vil Styret igangsette et slikt malingsvedlikehold for den enkelte sameiers egen regning.

Styret i Sameiet Langaardløkken

**VEDTEKTER
FOR
Sameiet Langaardløkken**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 09.05.1984
Revidert i sameiermøte den 18.04.1989, 26.05.1994, 27.04.1995, 23.04.1996 og 20.04.2005

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Langaardløkken.

Sameiets navn er "Sameiet Langaardløkken". Gnr. 212, Bnr. 22 i Oslo Kommune.

Sameiets medlemmer består av innehavere av selveierseksjoner i Løvenskioldsgate 20, 22 og 24, Schivesgate 1 og 3 og Briskebyveien 84 og 86.

Sameiets formål er å administrere driften av eiendommene og å ivareta deltagernes felles interesser.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 82 boligseksjoner og 2 forretninger i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 04.12.1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styrt pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **den 1. i måneden**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følg av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5

REGISTRERING AV SAMEIERE

Registrering av sameiere - Salg av seksjoner i sameiet skal registreres ved styret gjennom forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger. Leietakere av seksjonen skal meldes styret i sameiet. Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret og forretningsfører.

§ 6

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer, bestående av leder, nestleder og ett styremedlem valgt av og blant sameierne.

Styret velges for en periode på 2 år, hvorav nestleder velges i annet år enn leder og styremedlem, slik at disse ikke fratrer samtidig. Styreleder velges særskilt.

Det skal være 2 vararepresentanter som velges for en periode på et år.

De som velges, bør være eiere som er bosatt eller har forretning i eiendommene. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommene.

Styret forplikter Sameiet ved underskrift av to medlemmer i fellesskap.

§ 7

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 8

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 10

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 11

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 13

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Det kan ikke ansettes forretningsfører med lengre oppsigelsestid enn 6-seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 17

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LANGAARDLØKKEN

Vedtatt på årsmøte 1984.
Endring på årsmøte 1997 og 2000 og 2003.

1.

Det henstilles til samtlige sameiere i felles interesse å påse at sameiets anlegg og beplantning ikke beskadiges eller ramponeres. Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gitte bestemmelser i vedtekter, ordensregler eller særskilte sirkulær.

2.

RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene før kl. 0700 og etter kl. 2300. Radio, TV og stereo må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Gatedørene skal alltid være låst. Smell ikke i dørene, vis hensyn til dine naboer.

3.

BAD, WC OG SENTRALVARMEANLEGG

Disse anlegg må behandles med stor varsomhet og eventuelle feil som lekkasjer og tilstoppelser må straks meldes til vaktmesteren og omgående repareres. Sluket må til enhver tid holdes rent for å forhindre oversvømmelse. Gulv og vegger må være forskriftsmessig sikret mot vannlekkasje, kfr. eget skriv "Velkommen til Sameiet Langaardsløyken" av mai 1997. Etter bruk av bad/dusj må vann som er rent utover gulvet straks tørkes opp. Etter kl. 2300 bør bading/dusjing forsøkes unngått. Lufteventilen skal alltid stå åpen for utlufting av fuktighet. Badekaret må ikke benyttes til storvask. Utette kraner må pakkes omgående. Ved fravær om vinteren må ikke radiatorene stenges helt av da frostkade kan oppstå. Vær varsom med det varme vannet.

4.

LUFTING

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne i regn og sterk vind, og om vinteren kun for lufting. Stormkrok må alltid settes på, og den som åpner vinduene er også ansvarlig for at de blir lukket.

Takluser skal kun åpnes av vaktmesteren. Lufting gjennom entré eller kjøkkendør ut til trappeoppgang er forbudt. Kjellervinduene skal om vinteren være forsvarlig lukket så frostskafer ikke oppstår. Lufting av leilighetene om vinteren må ikke overdrives av hensyn til varmetapet. Steng av radiatoren så lenge vinduet er åpent.

5. VASKERIANLEGG

Vaskeriene benyttes overensstemmende med gjeldende vaskeordning. Vasketidene er mellom kl 0700-2300, og er satt opp i to økter mellom kl 0700-1600 og kl 1600-2300. Husk å fjerne hengelåsen på tavlen etter bruk. Bruksanvisningen for maskinene og det elektriske anlegg må følges nøye. Sentrifugen må benyttes med forsiktighet. Er vaskemaskinen i ustand når du skal vaske, må dette meldes til vaktmesteren før du tar vaskeriet i bruk. Bestemmelsene som anført i oppslag i vaskeriene for øvirg må følges. Banking og børsting må kun finne sted i tørkeburene.

Aktsomhet og påpasselighet kreves ved bruk av maskinene. Myntinnkast som anført på automatene med vasketid som anført på tavlene. Mynter må ikke legges i automaten før du har forvissnet deg om at alle brytere i vaskeriet er slått av, da maskinen i motsatt fall kan begynne å gå på egenhånd. Døren på vaskemaskinen skal stå åpen og alle brytere skal være slått av når maskinen er avsluttet. Det oppslåtte bruksanvisninger for vaskemaskinen og sentrifugen må følges. Overholdes ikke disse reglene, kan skade oppstå, og erstatningsansvar gjøres gjeldende overfor deg. Vaskeriet skal forlates i ryddiggjort stand. Om vinteren er enhver som bruker vaskeriene ansvarlig for at vinduene lukkes så vannrør ikke fryser. Kraner må ikke stå og renne unødig. NB! Påse at alle lommer er tømt før klærne legges i maskinen.

6. TØRKELOFTET

Tøy som henges på loftet må være så tørt at det ikke drypper av det. Vaktmesteren har ordre om øyeblikkelig å kreve nedtatt eller fjerne tøy som ikke fyller dette krav.

7. TØRKEBURET

Teppebanking må ikke foretas før kl. 0700 og etter kl. 2300, og eller ikke når det henger tøy i burene. Vis hensyn.

Det er for øvrig ikke tillatt å benytte tørkeburene til tørking eller teppebanking fra lørdag ettermiddag kl. 1800 til mandag morgen kl. 0800.

8. BALKONGENE

Banking eller risting av tepper, sengeklær eller dørmatter, samt banking av møbler må ikke skje fra balkongene. Tøy må heller ikke ristes gjennom åpne vinduer. På balkongene må ikke settes eller henges ting som kan virke skjemmende for naboene. Det må heller ikke settes ut ting som kan skade balkonggulvene. Om høsten skal visne planter fjernes fra blomsterkassene. Balkongene skal til enhver tid ryddes for sne og slukene holdes åpne.

Trekk, markiser og glasskjermer skal være ensartet. Styret skal kontaktes for godkjenning av trekk, markiser eller glasskjermer.

Fargevalg til trekk/markiser skal fremstå som ensfarget gråblått, og skal harmonere med farge på vindu og fasade. Årsmøtet 12. april 2000 har gitt styret fullmakt til å velge farge som harmonerer med vindus- og fasadefarge.

Glasskjermer er kun tillatt på balkongenes sider inntil en høyde på 1-en-meter ufarget glass.

9.**GÅRDSPLASSEN**

Uvedkommende ting må ikke settes på gårdsplassen. Spesielle betingelser gjelder for parkering på eiendommen. Det kan kun parkeres på angitte plasser. For dette betales avgift til Sameiet.

10.**SØPPELBURENE**

Søppel skal pakkes forsvarlig og legges i søppelkassene. Lokkene skal være lukket slik at det ikke oppstår lukt som er til sjenanse for naboene. Det er strengt forbudt å slenge søppel fra seg på gulvet i søppelburet. For fjerning av ting kontaktes alltid vaktmester eller Renholdsverket direkte.

11.**VINDUER/FYRING**

Fra fyringssesongens start (ca. medio september) til dens slutt (ca. medio mai) må leilighetene være forsynt med doble vinduer og verandadører. Hvis ikke vil det bli beregnet et tillegg etter innhentede oppgaver, p.t. kr. 75,- pr. ramme (dvs. at et trerammers vindu som ikke er dobbelt, vil koste kr. 225,- ekstra).

12.**DIVERSE**

Ballspill, sykling o. l. er ikke tillatt på eiendommen. Lek på loft, i kjeller og oppgangene er forbudt.

Husdyrhold kan forbys hvis dette medfører ulemper for andre beboere. Alle hunder skal holdes under kontroll på sameiets område. Ekskrementer som dyrene etterlater seg skal fjernes umiddelbart.

Oppsetting av skilt, antenner etc. må godkjennes. Står en leilighet ubebodd i lengre tid, må vaktmester underrettes. Sameierne må straks melde til vaktmester alle skader og uregelmessigheter som vedrører bygninger og anlegg.

Oppganger og fellesareal på loft og kjeller skal holdes fri for søppelposer, sportsutstyr etc.