

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009

Ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken, avholdes tirsdag 28. april 2009, kl. 19.00 på Berle Skole, Professor Dahls Gate 30, 2. etg., Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og en sameier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2008

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2009

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag som skal behandles.

Det vil bli gitt en orientering om utskiftning av tak for Løvenskioldsgate 20

Sameiets vedtekter og husordensregler er tatt inn som egne vedlegg.

7. 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 valgkomité

Beboermøte

Eventuelt

Oslo, 23. mars 2009
Styret i Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem

Tom S. Martinsen

Jørgen Wærhaug

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
Styremedlem	Tom S. Martinsen	Briskebyvn. 86 A
Styremedlem	Jørgen Wærhaug	Løvenskioldsgt. 22 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Marius Gahr Wendelborg	Briskebyvn. 86 A
Varamedlem	Nikolai K Winge	Schivesgt. 1 B

VALGKOMITEEN HAR BESTÅTT AV

Hellen Mathisen og Grethe Huseby

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 84 seksjoner, inkl. 1 vaktmesterseksjon og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275537.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har 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.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Berhane Haile ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 44 69 43 eller 45 44 72 83.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3271097. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret 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 som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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.

Boligselskap 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.

SAMEIETS LÅN

Sameiet vil i løpet av våren 2009 ta opp lån på kr 3 200 000,- i DnB NOR. Det ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i november 2008.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt

omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning 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 89 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 er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Gets 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.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter. OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekslet 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.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Opprinnelig avtale med LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet. Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har fremforhandlet en ny avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass, pellets, elektrisk strøm til elektrokjeler og andre fyringsrelaterte produkter.

Rabatten gis på Statoils til enhver tid gjeldende listepri

Ved utgangen av 2008 var rabatten på 168,5 øre per liter eks mva.
Ved bestilling av olje fra Statoil via internett gis det en ytterligere rabatt på 3 øre per liter
Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er å gi 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 en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som 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 boligselskaper får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2008:

Gjennomsnittsforkbruk i borettslaget: 226 kWh/m²

Forbruket i andre sammenlignbare bygninger er ca 230 kWh/m². Den sammenliknbare bebyggelsen har generelt et høyt energiforbruk. Langaardløkken borettslag har et forbruk under gjennomsnittet for denne gruppa. Dette er en tydelig forbedring i forhold til tidligere år da Langaardløkken har hatt et forbruk godt over gjennomsnittet.

Hva brukes energien til:

Strøm og olje til oppvarming og tappevann:	182 kWh/m ²
Strøm til husholdning:	38 kWh/m ²
Strøm til andre fellesformål:	6 kWh/m ²

Forbruksutvikling:

Langaardløkken borettslag etablerte tjenesten energiregnskap i 2006. Det er innhentet forbruksdata for 2005-2008. Oppstillingen viser en viss nedgang i forbruket fra 2005 til 2007 for oppvarming. Det øvrige forbruket holdt seg relativt stabilt. Fra 2007 til 2008 har det vært en betydelig reduksjon i varme- og varmtvannsforbruket.

Totalforbruk i 2005:	280	kWh/m ²
Totalforbruk i 2006:	267	kWh/m ²
Totalforbruk i 2007:	266	kWh/m ²
Totalforbruk i 2008:	226	kWh/m ²

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

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

Det vil bli igangsatt oppussing av trapperom og utskifting av inngangsdører mellom trapperom og leiligheter.

STYRETS ARBEID

I perioden 2008-2009 har det vært avholdt 7 styremøter. Mange 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

Styret har brukt mye tid på arbeidet med å ferdigstille anbud på oppussing og utskiftning av inngangsdører mellom oppgang og leilighet. Oppussingsarbeidet vil igangsettes våren 2009.

Det har vært høy driftssikkerhet på oljefyrer etter tidligere års reparasjoner. Pga tidligere vedlikehold/oppgraderinger av fyrovner, har forbruket av energi pr kvm sunket med ca 15 % fra 2007 til 2008.

Det har ikke vært foretatt større vedlikeholdsarbeid av Sameiets bygningsmasse eller uteområder.

Styret er i ferd med å få flere tilbud på utskiftning av tak på Løvenskioldsgate 20. Styret vil etter all sannsynlighet anbefale at taket skiftes ut ettersom dette taket ikke har fått noen oppgradering på flere tiår, samt at det er lekkasjer. Kostnaden for takutskiftningen vil bli belastet Sameiets egenkapital.

Dugnad har blitt avholdt med et relativt svakt oppmøte, hvor ca. 16 seksjoner var representerte. Styret finner det beklagelig at ikke flere vil ivareta de fine fellesarealene og håper på et bedre oppmøte våren 2009.03.27

Annet

Styret har opprettet en egen nettside for Sameiet. Her vil nyttig informasjon bli lagt ut i løpet av våren. Adressen er www.langaardlokken.no

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

Etter at Sameiets budsjett for 2009 ble satt opp og revidert, er det satt i gang kostnadsbesparende tiltak. Styret har byttet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige etter å ha innhentet tilbud. Dette vil gi en årlig besparelse på ca. kr 50 000,-. Samtidig er det ting som tyder på at energiprisen vil bli lavere i 2009. Det pågår også en full gjennomgang av utgifter til vaktmester og trappevask. Styret har derfor håp om at det negative resultatet ikke vil bli så stort som budsjettet.

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.

Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

REGNSKAPET FOR 2008

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 50 152,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2008 var til sammen kr 2 196 864,- som budsjettet.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var på kr 2 188 466,- mot budsjettet med kr 2 184 300,-, som er et uvesentlig negativt avvik på kr 4 166,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 231 000,-, mens regnskapet viser kr 88 876,-. Det er ingen spesiell årsak til avviket, drift og vedlikehold av sameiet er blitt mindre kostbart enn forventet da budsjettet ble lagt høsten 2007.

Energi ble budsjettet med kr 820 000,-, mens regnskapet viser kr 1 004 520,-. Forbruket av olje er gått opp i forhold til 2007 mens elektrisk strøm har gått ned i forhold til 2007.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 26.1.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5.00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

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

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2009 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2009.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2009.

Det vil allikevel bli en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2009 på grunn av oppussing av oppganger. Det henvises til tidligere skriv av november 2008, jfr vedtak på ekstraordinært sameiermøte i november 2008.

Det vil bli sendt ut varsel om økning av felleskostnadene i god tid før 1. juli 2009.

Oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 175 036,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 23. mars 2009

I styret for Sameiet Langaardløkken

Andreas Norem

Tom S. Martinsen

Jørgen Wærhaug

PKF Revisjon AS
Statsautoriserte Revisorer

PKF

Accountants &
business advisers

Til samedelermøtet i

Sameiet Langaardløkken

SF/JM/3567

REVISJONSBERETNING FOR 2008

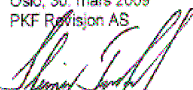
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langaardløkken for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 50 152. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimater, 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 sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 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 bokføringsskikk i Norge

Oslo, 30. mars 2009
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.: 879 605 994
PKF Bogstadveien 27B NO-0365 Oslo

Medlemmer av Den norske Revisorforening
The PKF International Association is an association of legally independent firms.

**1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 196 864	2 193 864	2 196 864	2 199 264
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 196 864	2 193 864	2 196 864	2 199 264
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-315 474	-296 228	-360 000	-392 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-7 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 315	-93 725	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-30 123	-17 344	-40 000	-40 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Drift og vedlikehold	7	-88 876	-272 585	-231 000	-174 000
Forsikringer		-148 189	-135 774	-149 000	-202 000
Kommunale avgifter	8	-244 219	-216 132	-241 000	-255 000
Energi/ fyring	9	-1 004 520	-899 811	-820 000	-985 000
Kabel- / TV-anlegg		-120 404	-102 080	-105 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-69 297	-67 091	-71 000	-58 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 188 466	-2 169 570	-2 184 300	-2 404 300
DRIFTSRESULTAT:		8 398	24 294	12 564	-205 036
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	11	41 890	24 620	25 000	30 000
Finanskostnader	12	-136	-739	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		41 754	23 881	25 000	30 000
ÅRSRESULTAT		50 152	48 175	37 564	-175 036
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 152	48 175		

**1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN
BALANSE**

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/ lokaler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		8 698	9 299
Kortsiktige fordringer	14	40 372	7 850
Håndkasse		868	1 277
Driftskonto i OBOS		134 460	345 525
Sparekonto i OBOS		806 774	629 121
SUM OMLØPSMIDLER		991 172	993 072
SUM EIENDELER		991 173	993 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		617 219	567 067
SUM EGENKAPITAL		617 219	567 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		116 266	86 461
Leverandørgjeld		129 674	192 426
Skyldig offentlig myndigheter	15	27 849	8 750
Annen kortsiktig gjeld	16	100 165	138 370
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 954	426 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 173	993 073
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008/23.03.2009
STYRET FOR SAMEIET LANGAARDLØKKEN

ANDREAS NOREM

TOM S. MARTINSEN

JØRGEN WÆRHAUG

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	33 600
Felleskostnader	2 120 280
Vaktmesterleiligheten	42 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 196 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-185 285
Overtid	-18 293
Lønn rengjøringshjelp	-29 610
Påløpne feriepenger	-27 983
Fri bolig	-25 416
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	25 416
Arbeidsgiveravgift	-49 612
Pensjonskostnader	-3 270
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Refusjon sykepenges	378
SUM PERSONALKOSTNADER	-315 474

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 204, jfr. note 10.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 8 750, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirmaet Arntsen	-10 500
Adv.firmaet Storeng, Beck & Due Lund	-11 438
Hammersborg Eiendomsdrift	-8 185
SUM KONSULENTHONORAR	-30 123

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 327
Drift/vedlikehold VVS	-36 886
Drift/vedlikehold elektro	-7 272
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-4 988
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 913
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 491
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 876

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 560
Feieavgift	-5 481
Renovasjonsavgift	-96 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 219

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-180 469
Olje	-824 052
SUM ENERGI / FYRING	-1 004 520

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 261
Verktøy og redskaper	-188
Telefon-/kontormaskiner	-2 590
Driftsmateriell	-5 014
Lyspærer og sikringer	-2 629
Andre fremmede tjenester	-4 225
Kontor- og datarekvisita	-205
Trykksaker	-2 429
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-720
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 346
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 204
Andre kontorkostnader	-50
Telefon/bredbånd	-11 605
Porto	-11 629
Drivstoff biler, maskiner osv	-639
Gaver	-1 515
Bank og kortgebyr	-9 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 297

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 386
Renter bank	37 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andre renteinntekter	79
SUM FINANSINNTEKTER	41 890

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-136
SUM FINANSKOSTNADER	-136

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr 39

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IF, løpende skadesaker	38 449
OEF, refusjon	1 923
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 372

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 012
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 837
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-27 849

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-27 983
Gjerde og Sikringservice, tilbakeholdt	-10 000
Gjeld ansatte/tillitsvalgte	-243
Gjeld ansatte/tillitsvalgte	-1 940
Avsatt styrehonorar	-60 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 165

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.

Fellesanlegget 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, HEFTELSESFORM 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 reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameierenes 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, 2000, 2003 og 2008

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 Langaardsløkken" 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.

Takluker 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 øvrig 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. De 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 skjæmmende 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 forbyes 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.

Fargekoder:

Vinduer (blå) 5914-B23G-0480

Dør (grønn) NCFNR56030-B90G