



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 516 547	4 508 087
Sum inntekter		3 516 547	4 508 087
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 735 928	1 681 730
Sum kostnader		1 918 487	1 864 290
Driftsresultat		1 598 060	2 643 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 362	3 586
Sum finansinntekter		14 362	3 586
Annen finanskostnad		743 106	416 894
Sum finanskostnader		743 106	416 894
Netto finans		-728 744	-413 308
Resultat før skattekostnad		869 316	2 230 489
Årsresultat		869 316	2 230 489
Totalresultat		869 316	2 230 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 316	2 230 489
Sum overføringer og disponeringer		869 316	2 230 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 460 500	66 460 500
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 697	23 827
Sum fordringer		19 697	23 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 696	953 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 696	953 057
Sum omløpsmidler		2 638 392	976 884
SUM EIENDELER		69 098 892	67 437 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 165 184	28 295 868
Sum opptjent egenkapital		29 165 184	28 295 868
Sum egenkapital		29 170 684	28 301 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 214 066	15 612 908
Øvrig langsiktig gjeld		23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld		39 674 566	39 073 408
Sum langsiktig gjeld		39 674 566	39 073 408
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 975	3 294
Leverandørgjeld		248 668	59 188
Skyldige offentlige avgifter			126
Sum kortsiktig gjeld		253 643	62 608
Sum gjeld		39 928 209	39 136 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 098 892	67 437 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564644

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 235 469
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 516 547	4 508 087
Sum inntekter		3 516 547	4 508 087
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 735 928	1 681 730
Sum kostnader		1 918 487	1 864 290
Driftsresultat		1 598 060	2 643 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 362	3 586
Sum finansinntekter		14 362	3 586
Annen finanskostnad		743 106	416 894
Sum finanskostnader		743 106	416 894
Netto finans		-728 744	-413 308
Resultat før skattekostnad		869 316	2 230 489
Årsresultat		869 316	2 230 489
Totalresultat		869 316	2 230 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		869 316	2 230 489
Sum overføringer og disponeringer		869 316	2 230 489



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		66 460 500	66 460 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 460 500	66 460 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 697	23 827
Sum fordringer		19 697	23 827
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 696	953 057
Sum omløpsmidler		2 638 392	976 884
SUM EIENDELER		69 098 892	67 437 384
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 165 184	28 295 868



Sum opptjent egenkapital	29 165 184	28 295 868
Sum egenkapital	29 170 684	28 301 368
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 214 066	15 612 908
Øvrig langsiktig gjeld	23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld	39 674 566	39 073 408
Sum langsiktig gjeld	39 674 566	39 073 408
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 975	3 294
Leverandørgjeld	248 668	59 188
Skyldige offentlige avgifter		126
Sum kortsiktig gjeld	253 643	62 608
Sum gjeld	39 928 209	39 136 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	69 098 892	67 437 384



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8214

Langes Gate 4 og 6 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Langes Gate 4 og 6 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8214>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fjerne trestubben og reparere blomsterbed
7. Oppussing av oppganger
8. Endring av bodfordeling
9. Tre i bakgården
10. Styrets bosted, sak 1/3
11. Styrets bosted, sak 2/3
12. Styrets bosted, sak 3/3
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Langes Gate 4 og 6 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina H. Baldacchino (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thea Hjertholm og Ingeborg B. Kraft. er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 8214 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 6

Fjerne trestubben og reparere blomsterbed

Forslag fremmet av:

Alina Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trestubben som står igjen i bakgården rotner og samler opp masse insekter som ødelegger blomstene i blomsterbedet.

Styrets innstilling

Forslaget virker fornuftig. Styret innstiller på å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Stubben må fjernes på dugnad. Det må kjøpes inn gjødsel, jord og insektmidler av styret.



Sak 7

Oppussing av oppganger

Forslag fremmet av:

Miriam Andresen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pusse opp oppganger om det er nok penger, ser ustelt og gammelt/fort skittent ut

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for forslaget og er enig i at det kunne gjort seg med en oppgradering, spesielt av gulver.

Styret innstiller på å stemme for forslaget, ved å innhente pristilbud.

Forslag til vedtak

Pusse opp oppganger om det er nok penger

Sak 8

Endring av bodfordeling

Forslag fremmet av:

Ådne Coldevin. Djønne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken gjelder dagens skjevfordeling av boder, der enkelte disponerer to boder og andre kun en. Mitt forslag er at alle leiligheter i utgangspunktet skal ha en bod. Denne tilhører leiligheten ved salg. For leiligheter med to boder, vil den ekstra boden frafalle leiligheten ved salg. Dette vil tilsi at leiligheter som nå disponerer to boder, kun kan selges med en bod. Den ekstra boden vil gå tilbake til borrettslaget og man etablerer en venteliste over leiligheter som ønsker å disponere to boder. De som er først på ventelisten vil så få disponert en bod ekstra som igjen vil frafalle ved salg. Dette mener jeg er en mer rettferdig måte å fordele bodene på, da alle har like muligheter til å kunne få den lagringsplassen de ønsker. Bemerk at dagens bodfordeling vil være den samme frem til noen eventuelt selger.

Styrets innstilling

Styret hadde mye arbeid med mulig omfordeling av bodene i 2020. Det ble laget forslag til nytt planoppsett, og utregnet hvilke størrelser bodene hadde opp i mot hva andelene betalte i felleskostnader. Det ble til slutt vedtatt å ikke endre på bodoppsettet. Noen momenter vi tok stilling til:

- Størrelsen på bodene varierer en del, både i lengde, og i høyde. En rettferdig m³-fordeling ble til slutt umulig å få til.
- Det ville være ugunstig for en beboer i f.eks. 4A å få en bod i nr. 6.



- Noen av andelene som har fått tildelt to boder har fjernet sin midtvegg og gjort den om til én større bod.
- Ved kjøp av leilighet så har det blitt forespeilet en spesifikk bod, og det ligger da en klar forventning om at denne eksakte boden da skal følge med. Strengt tatt så er alle bodene å regne som fellesareal i et borettslag, men styret bør uansett etterstrebe å ikke tukle for mye med disponeringen av disse.

Styrets innstilling er derfor å gå i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Alle leiligheter skal kun ha én bod

Vedlegg

2. Bodoversikt vedtatt av styret i styremøte 18. august 2020.png
3. Langes gate bodplan 25.02.2020.pdf
4. Protokoll fra styremøte 22. april 2020 - Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf
5. Protokoll 11.03.2020.png
6. Oppdatering angående bodfordelingen.pdf

Sak 9

Tre i bakgården

Forslag fremmet av:

Ådne Coldevin Djøanne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken gjelder innkjøp og reetablering av et tre i bakgården. Det har vært snakk om at det kunne vært fint å plante et nytt tre i bakgården, som en erstatning av den som ble kuttet ned. Et nytt tre burde tåle mye, skygge, ikke ha en veldig bred krone og være av middels stor høyde. Eksempler kan være en type Prydepletre eller Magnolia. Er dette fortsatt noe som er ønskelig? Ved flertall for forslaget, så kan vi hente inn en arborist til å hjelpe oss med valg av tresort.

Styrets innstilling

Bakgården har begrenset areal, og et tre vil kreve mye av plassen som ellers kunne blitt brukt til andre ting (f.eks. nye hagemøbler, et lite drivhus etc.). Det var også mye uenigheter om det gamle treet skulle bli eller ikke. På årsmøtet 2022 ble det flertall for å fjerne treet (11 stemmer for, 8 stemmer mot, og 8 blanke stemmer). En stadig omkamp med planting og fjerning av trær er nok ikke det beste for bomiljøet.

Styrets innstilling er derfor å gå i mot forslaget.

NB. En tanke vi har vært innom er å fjerne hekkene, legge hvit hagesingel eller plen, og sette opp plantekasser for å avskjerme. Mulighetene er mange for å skape et (enda) triveligere uterom. Uansett utfall i saken her; hvis noen vil være med i en hagekomité, så er det velkomment! Kontakt i så fall styret ved interesse, så kan vi organisere en komité.



Forslag til vedtak

Borettslaget planter et nytt tre i bakgården

Sak 10

Styrets bosted, sak 1/3

Forslag fremmet av:

Bernhard Gabriel Håland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generelt sett bør styremedlemmer opprettholde en sterk tilknytning til borettslaget og være tilstede ved eventuelle avvik for å muliggjøre rask iverksettelse av nødvendige tiltak (f. eks lys i kjellertrapp 4A, informert for 3 mnd siden, fortsatt ikke fikset).

Dette gir også styremedlemmene mer egeninteresse av å senke felleskostnader eller øke verdien av alle boenheter gjennom mer langsiktige løsninger og oppgraderinger.

Styrets innstilling

Det er relativt vanlig at styremedlemmer i borettslag ikke er andelseiere, se f.eks.

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/borettslag/styret/>

Det burde også være mulig å bli/fortsette som styremedlem selv om man har valgt å leie ut leiligheten sin. Kravet burde i så fall gå på eierskap og ikke bosted.

Å eie bolig gir naturligvis større eierskap enn ved å være leietaker eller ved å ikke ha tilknytning for øvrig. Et naturlig motargument vil være at det innen fristen ikke har meldt seg noen til vervet som hverken styreleder eller styremedlem, hverken i 2022, 2023, eller i 2024. De som sitter i styret i dag (Christian og Sandro, begge med ett år igjen av valgt periode, Thea har sittet to år og tar ikke gjenvalg) har blitt bedt om de vennligst kunne ta en ny periode, da ingen andre har stilt seg til disposisjon. Ingen av oss har altså noe sterkt behov for å være med i styret eller "beholde makta", men vi har sagt ja for å være greie.

Vi tror derfor det kan være hensiktsmessig å holde krav om både bosted og eierskap åpent. Dersom ingen beboere stiller neste år, og forslaget går igjennom, vil det ikke være mulig å leie inn ekstern bistand heller. Da blir 3 beboere/andelseiere nødt til å stille.

Styret innstiller derfor på å gå i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene:

'Alle nye styremedlemmer (inkl. styreleder og vara) må bo i borettslagets leiligheter når de blir valgt inn i styret.'



Sak 11

Styrets bosted, sak 2/3

Forslag fremmet av:

Bernhard Gabriel Håland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generelt sett bør styremedlemmer opprettholde en sterk tilknytning til borettslaget og være tilstede ved eventuelle avvik for å muliggjøre rask iverksettelse av nødvendige tiltak (f. eks lys i kjellertrapp 4A, informert for 3 mnd siden, fortsatt ikke fikset).

Dette gir også styremedlemmene mer egeninteresse av å senke felleskostnader eller øke verdien av alle boenheter gjennom mer langsiktige løsninger og oppgraderinger.

Styrets innstilling

(Lyskilden i kjellertrapp 4A er dysfunksjonell. Vi har skiftet pære flere ganger, men den går raskt igjen. Vi har dessuten planer om å skifte ut alle lamper til LED-lys, men har bla. ventet på svar fra anbud. Dette er på vedlikeholdsplanen og vil antagelig gjøres i 2024.)

Når et styremedlem (inkl. styreleder og vara) flytter, så blir det i praksis alltid informert om det til styret. Å informere om utflytting på Vibbo ville være unaturlig. Spesielt dersom det bare var for å leie ut, og ikke ved salg.

Hvis man er interessert i å finne ut om personer i styret har bostedsadresse i borettslaget, så vil det være synlig i årsrapporten, samt ved søk på 1881.no etc. For å finne ut om personer i styret eier en andel i borettslaget, må man sende henvendelse til styret eller forretningsfører (pt. OBOS Eiendomsforvaltning)

Styret innstiller derfor på å gå i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene:

'Hvis et styremedlem (inkl. styreleder og vara) flytter ut av borettslagets leiligheter må vedkommende informere styret og borettslaget.'

Sak 12

Styrets bosted, sak 3/3

Forslag fremmet av:

Bernhard Gabriel Håland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Generelt sett bør styremedlemmer opprettholde en sterk tilknytning til borettslaget og være tilstede ved eventuelle avvik for å muliggjøre rask iverksettelse av nødvendige tiltak (f. eks lys i kjellertrapp 4A, informert for 3 mnd siden, fortsatt ikke fikset).

Dette gir også styremedlemmene mer egeninteresse av å senke felleskostnader eller øke verdien av alle boenheter gjennom mer langsiktige løsninger og oppgraderinger.

Styrets innstilling

Det optimale er at det kun er høyt kvalifiserte andelseiere som tar på seg styreansvaret på dugnad.

Å kreve vedkommende erstattet dersom personen flytter ut, kan være problematisk ved at det ikke nødvendigvis finnes andre som stiller som kandidater til styrevervene, samt at det som nevnt tidligere også bør være mulig å ha verv selv om man leier ut og ikke bor der selv, men fremdeles eier en andel.

I praksis har styret slitt med å rekruttere kandidater i flere år. Det kan være lurt å beholde de som har valgt å stille seg til disposisjon.

Styret innstiller derfor på å gå i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene:

'Hvis et styremedlem (inkl. styreleder og vara) flytter ut av borettslaget, og har mer enn seks måneder igjen av perioden, så skal vedkommende erstattes av vara, eller nyvalg skal organiseres for den aktuelle stillingen.'

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ådne Coldevin Djønne

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingeborg B. Kraft



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Stein Grading	Alnagata 20H, 0192 Oslo
Styremedlem	Thea Christine Hjertholm	Langes Gate 4 A
Styremedlem	Sandro Velimir	Tidemands gate 4, 0266 Oslo
Varamedlem	Marit Solveig Holter	Langes Gate 6
Varamedlem	Ingeborg Briseid Kraft	Langes Gate 4 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post langesgate4og6@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Langes Gate 4 og 6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235469, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 372 374

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

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført totalt 13 styremøter i 2023 over Teams. I tillegg har styret ført jevnlig dialog internt, og med eksterne parter for å avholde befaringer, rutinekontroller, forsikringssaker, og beboere/andelseiere for øvrig.

Det har blitt avholdt dugnad, sommerfest, og julegrantenning.

Styret har i 2023 gjennomført følgende tiltak:

- Utskifting av 3 stk. Velux takvindu-moduler
- Utskifting av 2 stk. balkongdører
- Utskifting av 1 stk. sikkerhetsventil til vannbeholdere etter lekkasje
- Installering av OBOS-nøkkelen (Unloc –nøkkelsystem over bluetooth via mob.tlf.)
- Mekanisk rens av bunnledning før nødvendig rørfornyning/strømpekjøring samt videoinspeksjon med rapport
- Utbedring av alle avvik fra rapportene til NOHA
- Ny vaskemaskin i vaskeriet
- Div. elektrikerarbeider etter avvikskontroll HMS-runde
- Utskifting av utekran i bakgården
- Sjøpelaavhenting ekstraordinært ved dugnad
- Plateslått og ufarliggjort gamle el-skap i Langes Gate 6
- Oppfølging av entreprenør for vinduer inkl. underentreprenører, samt kjøring av ekstern rapport
- Reforhandlet renholds- og vaktmesteravtale og fått redusert prisen på denne, samt fått med flere tjenesteoppgaver
- Oppfølging av renovasjonsavtalen med Oslo kommune

Allerede gjennomførte arbeider i 2024:

- Installering av OBOS-nøkkel Callinganlegg i Langes Gate 6 (Unloc –callingsystem over bluetooth via mob.tlf.)
- Skifte av hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar mm.
- Installering og innmelding av vannmålere til kommunen
- Installering av avfukteranlegg og avtrekksvifte i vaskeriet
- Utskifting av viftemotor og lager til ventilasjonsanlegget i nr. 6
- Renset avtrekksvifte og avtrekksrør fra tørketrommel i vaskeriet

Andre planlagte arbeider i 2024:

- Utskifting og utbedring av enkelte tak og vegger over 4B/4C etter store vannskader som faller utenfor dekning i byggforsikringen
- Slemming av pipe over 4C mot sidevegg NBG 18A
- Utskifting av alle lamper i fellesarealer til LED
- Murpuss og malingsarbeider i kjellere 4A/B og 6



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langes Gate 4 og 6 Borettslag.

Lån

Langes Gate 4 og 6 Borettslag har to lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y0IGB-IPAHT-6CGX8-G7PYD-3LAXQ-5JY7F



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 10:10:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y0IGB-IPAHT-6CGX8-G7PYD-3LAXQ-SJY7F

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 36

8214 Årsrapport 2024.pdf



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		914 276	711 517	914 276	2 384 750
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		869 316	2 230 489	728 600	308 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 793 000	3 781 585	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 191 842	-4 522 235	-660 000	-553 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-1 287 080	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 470 474	202 759	68 600	-244 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 384 749	914 276	982 876	2 140 250
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 638 392	976 884		
Kortsiktig gjeld		-253 643	-62 608		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 384 749	914 276		



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 060 651	958 335	1 015 824	1 116 996
Innkrevde felleskostnader	2	2 455 896	2 262 672	2 456 176	2 807 004
SUM DRIFTSINNEKTER		3 516 547	3 221 007	3 472 000	3 924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 560	-22 560	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-11 301	-10 764	-26 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-104 965	-100 925	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar	6	-30 181	-31 228	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-428 822	-453 943	-635 000	-1 047 000
Forsikringer		-124 701	-114 519	-135 000	-146 000
Festeavgift		-300 596	-282 196	-290 000	-305 000
Kommunale avgifter	8	-271 167	-229 384	-260 400	-310 500
Energi/fyring		-156 463	-193 954	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 140	-116 855	-130 000	-124 000
Andre driftskostnader	9	-189 591	-147 962	-164 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 918 487	-1 864 290	-2 191 400	-2 678 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 598 060	1 356 717	1 280 600	1 245 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 287 080	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 598 060	2 643 797	1 280 600	1 245 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 362	3 586	0	0
Finanskostnader	11	-743 106	-416 894	-552 000	-937 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-728 744	-413 308	-552 000	-937 000
ÅRSRESULTAT		869 316	2 230 489	728 600	308 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		869 316	2 230 489		



LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 460 500	66 460 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 132	15 786
Andre kortsiktige fordringer	13	3 565	8 041
Driftskonto OBOS-banken		2 256 004	599 912
Sparekonto OBOS-banken		362 692	353 145
SUM OMLØPSMIDLER		2 638 392	976 884
SUM EIENDELER		69 098 892	67 437 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	14	29 165 184	28 295 868
SUM EGENKAPITAL		29 170 684	28 301 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 214 066	15 612 908
Borettsinnskudd	16	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 674 566	39 073 408
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		248 668	59 188
Skyldige offentlige avgifter		0	126
Påløpte renter		4 975	3 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		253 643	62 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 098 892	67 437 384
Pantstillelse	17	73 800 000	72 810 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.02.2024
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Christian Stein Grading/s/ Thea Christine Hjertholm/s/ Sandro Velimir/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 340 396
Kabel-TV	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 032 226
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	28 425
Overført til kapitalkostnader	-1 060 651
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 455 896

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 482, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 301.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
Viken Eiendom & Entreprenør AS	-24 681
SUM KONSULENTHONORAR	-30 181

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-288 736
Drift/vedlikehold VVS	-41 589
Drift/vedlikehold elektro	-14 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 106
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 739
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 480
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 375
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-428 822

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-144 957
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-271 167

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 037
Vaktmestertjenester	-50 875
Renhold ved firmaer	-109 572
Andre fremmede tjenester	-6 809
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 482
Andre kontorkostnader	-532
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-2 501
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 591

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 815
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 547
SUM FINANSINNTEKTER	14 362

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-552 901
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-130 761
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-59 444
SUM FINANSKOSTNADER	-743 106

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	66 460 500

Gnr.208/bnr.372 M. flere

Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 565
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 565

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 537 525
Egenkapital fra IN tidligere år	26 661 674
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-10 034 015
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 165 184

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022 -3 781 585

Nedbetalt tidligere 113 197

Nedbetalt i år 3 668 388

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -4 793 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 15 704

-4 777 296

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008 -45 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 6 393 806

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 507 750

Nedbetalt tidligere, IN 26 661 674

Nedbetalt i år, IN 0

-11 436 770

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 214 066**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -23 460 500

SUM BORETTSINNSKUDD -23 460 500**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 23 460 500

Pantelån 16 214 066

Beregnete IN-forpliktelser 16 627 659

TOTALT 56 302 225

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 66 460 500

TOTALT 66 460 500



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1442220. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

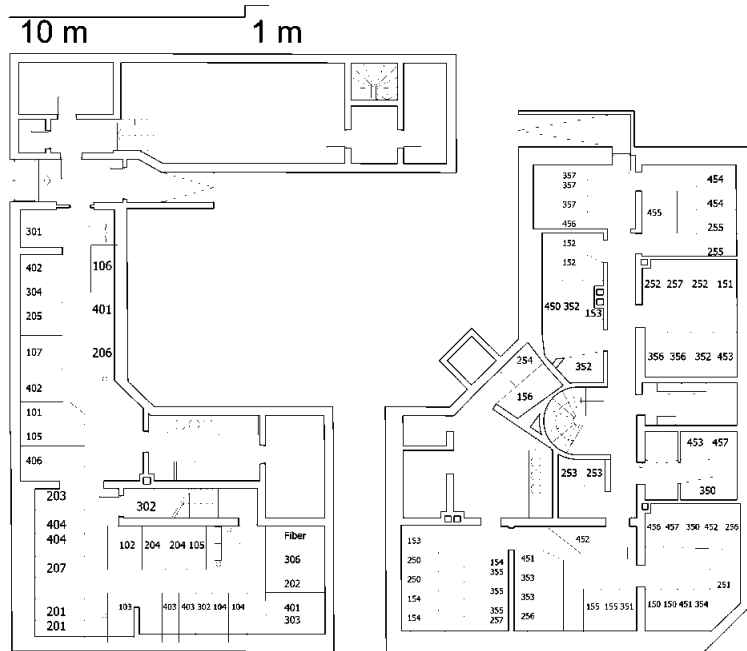
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 30.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Vedlegg 2 til sak 8. Endring av bodfordeling





Protokoll fra styremøte 22. april 2020

Boligselskap: Langes Gate 4 og 6 Borettslag (8214)

Klokkeslett: 17:00

Sted: Videokonferanse på Zoom

Møtedeltagere: Gullik-André Fjordbo, Christian Stein Grading, Andreas Hodne, Ugne Striokaite, Ingvild Våset Thorsen, Sjur Von Quillfeldt Brekke, Vilde Krüger

Signert av: Gullik-André Fjordbo /s/, Ingvild Våset Thorsen /s/, Sjur Von Quillfeldt Brekke /s/, Vilde Krüger /s/, Andreas Hodne /s/, Christian Stein Grading /s/, Ugne Striokaite /s/

Sak 1

Bodfordeling

Hva gjør vi med bodfordelingen?

1. Vedtar å beholde den originale fordelingen og venter med å fordele tomme/ledige boder.
2. Vedtar å beholde den originale fordelingen og fordeler de tomme/ledige bodene nå.
3. Vedtar å beholde den nye oversikten Ådne lagde sist (den som ble sendt ut til alle, og som ble trukket tilbake på grunn av klager)
4. Vedtar å lage en annen fordeling.
- Hvem vil isåfall lage forslag til ny fordeling?
5. Andre løsninger?

Skal vi uansett be vaktmesterne se på muligheten for å bygge nye boder?

Hvordan gjør vi det praktiske rundt bytting av boder i disse smitteverntider? Noen må uansett flytte en eller annen gang. Sette en frist? Be de ta kontakt med hverandre, slik som sist?

Informasjon til beboerne om hva vi vedtar:

Hvem sender ut e-post, brev i postkassen og info på oppslagstavlene til beboerne med opplysning om hva styret vedtok, samt svare på mail om alle spørsmål knyttet til bodsaken?

Notater fra møtet

Varamedlemmene Vilde og Sjur deltok på møtet for å gi sine innspill.

Vedtak

Forslag om å utsette saken:

Side 1 av 3

Elektronisk signert 23. mars

Vedlegg 4

Protokoll fra styremøte 22. april 2020 - Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf



Ikke vedtatt.

1. Vedtar å beholde den originale fordelingen og venter med å fordele tomme/ledige boder.

Ugne, Gullik og Christian stemte for dette vedtaket

Andreas og Ingvild stemte mot.

Forslaget ble vedtatt.

Setter en frist til 1. juni på å flytte tilbake til de originale bodene.

Brev i postkassen og info på oppslagstavlene

Ugne gjør dette.

Gullik sender e-post.

Sak 2

Kabelføring

Elektrikeren til beboerne som fikk lov til å installere nye sikringer sier at det ikke er mulig å bruke eksisterende rør fordi taket er lukket.

Skal vi gå for et av disse alternativene, eller skal vi sende et styremedlem til å se på det, og vedkommende tar en beslutning?

Alternativ 1 er en lang vei rundt hele gangen og tilbake, og da krasjer kabelen med brannalarm i gangen. (undet taklist). Her må brannalarm kanskje flyttes nedover på veggen. Det kan ikke elektriker gjøre.

Alternativ 2 er nye kortere vei, går gjennom vegg ved trapp og over taket på toppen av trappen og rett inn i leilighet.

Denne er mye lettere og kortere for elektriker, bare at det kanskje ikke ser så fint ut med en kabellist i taket rett over trapp.

Personlig tror jeg det hadde sett helt greit ut, men elektriker mente at dere må godkjenne.

Ellers er det ikke noen alternativer, med mindre hele taket blir byttet ut med løse takpaneler i følge beboer.

Jeg venter på bilder eller video som bedre viser alternativene.

Vedtak

Elektrikeren velger den løsningen som er faglig forsvarlig.

Sak 3

Tid og sted for neste møte

Side 2 av 3

Elektronisk signert 23. mars

Vedlegg 4

Protokoll fra styremøte 22. april 2020 - Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf



Tid og sted.

Vedtak

Tar det på e-post.



Vedlegg 5 til sak 8. Endring av bodfordeling

Sak 17



Bodoversikt?

Ådne redegjør

Vedlegg

PDF Langes gate plan 25 februar.pdf



Historikk

Dato	Vedtak
24.09.2019	- Ådne lager oversikt over dagens situasjon og hvem som har hvilke boder, slik at vi får l

Oppdatering av saken

Hva gjør vi med bodsituasjonen?
Vi har nå fått målt opp bodene.

Vi mangler fortsatt en visuell oversikt over dagens bodfordeling. Dessuten mangler vi en oversikt i excel over hvor mange kvadratmeter og kubikkmeter de enkelte leilighetene disponerer. Dette ville gitt oss en god oversikt over hvem som har minst og hvem som har mest. Bør vi lage dette før vi fordeler bodene? Hvem vil isåfall ordne de to oversiktene og gi informasjon til beboerne om hvordan vi ligger an i prosessen?

Vedtak

Gullik lager oversikt over bodene. Gullik sender ut oppdatering på mail til beboerne.

Følges opp senere



Oppdatering angående bodfordelingen

Viser til mail om bodfordelingen 24. april 2020 der vi informerte om at styret vedtok å beholde den originale bodfordelingen. Der viste vi også oversikten over hvilke leiligheter som disponerte hvilke boder, og vi ba om at eventuelle feil måtte meldes inn innen 1. juni 2020.

Fordeling av ledige boder

I Langes gate 6 var det syv ledige boder. I Langes gate 4 var det fire ledige boder.

Styret vedtok at de som betaler mye felleskostnader i forhold til hvor stort bodareal de disponerer, skal få mer bod. Måten vi regnet ut det på, var at vi satte opp en oversikt over alle andelseierne med informasjon om hvor stort bodareal de disponerte og hvor mye de betalte i felleskostnader. Deretter regnet vi ut hvor stort avvik det var mellom hva hver enkelt disponerte av bodareal og betalte i felleskostnader i forhold til gjennomsnittet. De som betalte mest i forhold til hvor mye de disponerte av bodareal har blitt tildelt en ekstra bod.

Unntaket er fiberboden og boden ved siden av denne i Langes gate 4. De ble fordelt på følgende måte:

Fiberboden

Styret vedtok at boden med fiberkablene i, ikke skal disponeres av noen, ettersom det kan være behov for umiddelbar tilgang til den boden (noe vi erfarte i sommer da internettet røk).

Boden ved siden av fiberboden

Boden ved siden av fiberboden ble tildelt de andelseierne som tidligere hadde en bod inne på styrerommet uten innsyn.

Brannvern

Brannvesenet har gitt beskjed til styret om at det er viktig at det er innsyn til alle bodene for at man skal kunne oppdage brannfarlig oppbevaring som propan.

Bodoversikt

Vedlagt ligger oversikt over bodfordelingen som nå er gjeldende.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.24

Selskapsnummer: 8214 Selskapsnavn: Langes Gate 4 og 6 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina H. Baldacchino (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Thea Hjertholm og Ingeborg B. Kraft. er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

33 av 36

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

For

Mot

Sak 6 Fjerne trestubben og reparere blomsterbed

Stubben må fjernes på dugnad. Det må kjøpes inn gjødsel, jord og insektmidler av styret.

For

Mot

Sak 7 Oppussing av oppganger

Pusse opp oppganger om det er nok penger

For

Mot

Sak 8 Endring av bodfordeling

Alle leiligheter skal kun ha én bod

For

Mot

Sak 9 Tre i bakgården

Borettslaget planter et nytt tre i bakgården

For

Mot



Sak 10 Styrets bosted, sak 1/3

Endring av vedtektene:

'Alle nye styremedlemmer (inkl. styreleder og vara) må bo i borettslagets leiligheter når de blir valgt inn i styret.'

For

Mot

Sak 11 Styrets bosted, sak 2/3

Endring av vedtektene:

'Hvis et styremedlem (inkl. styreleder og vara) flytter ut av borettslagets leiligheter må vedkommende informere styret og borettslaget.'

For

Mot

Sak 12 Styrets bosted, sak 3/3

Endring av vedtektene:

'Hvis et styremedlem (inkl. styreleder og vara) flytter ut av borettslaget, og har mer enn seks måneder igjen av perioden, så skal vedkommende erstattes av vara, eller nyvalg skal organiseres for den aktuelle stillingen.'

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ådne Coldevin Djønne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ingeborg B. Kraft

35 av 36

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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