



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928060624

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 252 344	2 274 934
Sum inntekter		2 252 344	2 274 934
Kostnader			
Lønnskostnad		165 446	119 805
Annen driftskostnad		1 703 204	2 191 128
Sum kostnader		1 868 650	2 310 933
Driftsresultat		383 694	-35 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 787	25 988
Sum finansinntekter		32 787	25 988
Annen finanskostnad		30	
Sum finanskostnader		30	0
Netto finans		32 757	25 988
Resultat før skattekostnad		416 451	-10 011
Årsresultat		416 451	-10 011
Totalresultat		416 451	-10 011
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 451	-10 011
Sum overføringer og disponeringer		416 451	-10 011



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 247	40 142
Andre fordringer		48 689	43 410
Sum fordringer		50 936	83 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 616	660 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 616	660 783
Sum omløpsmidler		1 019 552	744 335
SUM EIENDELER		1 019 552	744 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		846 680	430 229
Sum opptjent egenkapital		846 680	430 229
Sum egenkapital		846 680	430 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 585	284 107
Annen kortsiktig gjeld		34 287	30 000
Sum kortsiktig gjeld		172 872	314 107
Sum gjeld		172 872	314 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 019 552	744 335



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 469588

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 252 344	2 274 934
Sum inntekter		2 252 344	2 274 934
Kostnader			
Lønnskostnad		165 446	119 805
Annen driftskostnad		1 703 204	2 191 128
Sum kostnader		1 868 650	2 310 933
Driftsresultat		383 694	-35 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 787	25 988
Sum finansinntekter		32 787	25 988
Annen finanskostnad		30	
Sum finanskostnader		30	0
Netto finans		32 757	25 988
Resultat før skattekostnad		416 451	-10 011
Årsresultat		416 451	-10 011
Totalresultat		416 451	-10 011
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 451	-10 011
Sum overføringer og disponeringer		416 451	-10 011



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 247	40 142
Andre fordringer		48 689	43 410
Sum fordringer		50 936	83 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		968 616	660 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		968 616	660 783
Sum omløpsmidler		1 019 552	744 335
SUM EIENDELER		1 019 552	744 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		846 680	430 229
Sum opptjent egenkapital		846 680	430 229



Sum egenkapital	846 680	430 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	138 585	284 107
Annen kortsiktig gjeld	34 287	30 000
Sum kortsiktig gjeld	172 872	314 107
Sum gjeld	172 872	314 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 019 552	744 335



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2333

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Forretningsfører tar med ca. 10 innkallinger til årsmøtet. Så skriv gjerne ut innkallingen selv hvis det er viktig for deg eller ta med mobil, pc, iPad.

Det blir registrering digitalt og dere trenger ikke fylle ut registreringsblankett uten det gjelder en fullmakt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av den store furua
8. Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme
9. Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2333 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2333 Revisors beretning.pdf
3. 2333 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000.



Sak 7

Felling av den store furua

Forslag fremmet av:

Anne Mette Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å ta opp på årsmøte 22/5-2025 om å fjerne den store fura nedenfor Utsikten 2. Den er enormt høy og tar veldig mye av sola fra oss som bor i trappeoppgangen i nr 68 (og sikkert for en god del andre også). Fura avgir også mye gult pollen i perioder (i tillegg til all bjørka i området) og mister mye furunåler som gjør at det er tidvis ikke er særlig behagelig å sitte på balkongen (allergi etc)

Ønsker en avstemming om å fjerne furu treet

Mvh

Anne Mette Moe

Arnliot Kjeldaas vei 68, 3 etg

Mobil 98644628

Forslag til vedtak

Stemme over å fjernet den store furua nedenfor utsikten 2

Sak 8

Individuell måling av varmt tappevann og radiator varme

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hos oss brukes elektrisitet til oppvarming av tappevann og radiator varme. Strømlleverandøren, som for oss nå er Fortum, fakturerer oss for det totale energiforbruket registrert på hoved måleren i vår hovedtavle.

Med individuell måling fordeles kostnadene for energiforbruket basert på det individuelle forbruket i hver enkelt leilighet for tappevann og varmen som forbrukes i radiatorene. Dette tar hensyn til personlige forbruksvaner, i motsetning til fordeling etter kvadratmeter som vi har i dag. På denne måten kan dere som beboere påvirke deres eget energiforbruk og kostnadsnivå, noe som gir en mer rettferdig fordeling.

Analyser viser at omtrent 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Vår erfaring er at forbruket synker med 20–35 % når det reelle forbruket blir synliggjort. Dette gir beboerne en tydeligere forståelse av deres energibruk og muligheten til å gjøre mer bevisste valg.

Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller



energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell måling av energiforbruk i hver leilighet. Dette skal gjennomføres ved å leie nødvendig måleutstyr i en periode på 10 år, etterfulgt av at boligselskapet overtar eierskapet til utstyret. Styret går ut i markedet og finner den gunstigst løsningen for Langhus Gård Utsikten.

Sak 9

Endring av vedtektene pkt. 7.2 Utleie av p-plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak fra Kristoffer Dyrhaug Lund i seksjon 10.

7.2 Utleie av p-plass

«Plassene kan kun leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere innenfor Langhus Gård Utsikten Boligsameie.»

Slik lyder dagens vedtekter. Jeg ønsker årsmøtet behandler følgende forslag til endring.

«Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Styrets innstilling

Styret stemmer imot forslag.

Forslag til vedtak

Ny tekst pkt. 7.2 Utleie av p-plass «Plassene kan fritt leies ut innenfor sameiet, eller også utenfor sameiet, dersom styret godkjenner utleie i det konkrete tilfellet. Styret bør ha tungtveiende grunnlag for å avslå en slik søknad om godkjenning»

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Fra valgkomiteen ved Ståle Johannesen og Arild Jahren:

Forslag til styresammensetting for Langhus Gård Utsikten Sameie



Valg av leder for 2 år (eller 1 år)

Christian Mo er på valg. Ønsker 1 år til.

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Line Andersen. (*Ønsker en periode til*)

Torbjørn Pedersen

Erling-Magne Netskar og Jonas Beenfeldt er ikke på valg.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Torbjørn Pedersen (*går inn i styret for to år*)

Eli Knotten (*Tar ett år til*)

Ståle Johannesen (*Kan ta et år*)

Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Her må vi velge fra salen, det er ønskelig at de som går ut av styret blir valgt som vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Mo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Andersen
- Torbjørn Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Knotten
- Ståle Johannesen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 2 fra årsmøtet kan velges til valgkomite



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 344	2 085 934	2 252 000	2 305 560
Ladeinntekter EL-bil		0	63 000	0	0
Andre inntekter		0	126 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 252 344	2 274 934	2 252 000	2 305 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 445	-14 805	-15 510	-21 000
Styrehonorar	4	-145 001	-105 000	-110 000	-145 000
Revisjonshonorar	5	-10 207	-9 142	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 035	-98 800	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	6	-13 500	-15 063	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-448 895	-534 442	-528 000	-562 000
Forsikringer		-178 908	-161 641	-182 000	-215 000
Energi/fyring		-638 930	-1 056 249	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 588	-3 800	-4 000
Andre driftskostnader	8	-305 141	-312 205	-320 000	-332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 868 650	-2 310 933	-2 230 310	-2 258 000
DRIFTSRESULTAT		383 694	-35 999	21 690	47 560
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	32 787	25 988	0	0
Finanskostnader	10	-30	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 757	25 988	0	0
ÅRSRESULTAT		416 451	-10 011	21 690	47 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		416 451	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-10 011		



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 247	40 142
Forskuddsbetalte kostnader		48 689	43 410
Driftskonto OBOS-banken		594 076	299 308
Sparekonto OBOS-banken		374 540	361 475
SUM OMLØPSMIDLER		1 019 552	744 335
SUM EIENDELER		1 019 552	744 335
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		846 680	430 229
SUM EGENKAPITAL		846 680	430 229
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 287	30 000
Leverandørgjeld		138 585	284 107
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 872	314 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 019 552	744 335
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.04.2025, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/

Arild Jørgensen/S/

Jonas Beenfeldt/S/

Erling-Magne Netskar/S/

Line Andersen/S/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 183 844
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 252 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 445

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 001.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 207.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-13 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (Certego AS)	-90 814
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør AS)	-95 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 215
Drift/vedlikehold heisanlegg (Orona Norway)	-36 763
Drift/vedlikehold brannsikring (Hedengren kr 24', Follo Brannvesen, Addsecure)	-55 776
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Solland)	-45 095
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Akershus Elektro, Parqio og Nassau-Norport)	-118 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-448 895

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester (Facilitec AS)	-196 309
Vakthold	-1 220
Renhold ved firmaer (Leko Matter AS)	-18 728
Snørydding (Facilitec AS)	-52 990
Andre fremmede tjenester (Situasjonskart og OBOS-nøkkel)	-14 648
Trykksaker	-428
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-3 662
Bank- og kortgebyr	-3 009
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-6 349
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 141

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter bank	15 417
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 161
SUM FINANSINNEKTER	32 787

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UBEDG-UNO37-5A3QT-D17GH-GEDCB-YQWUJY



ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Line Andersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Eli Knotten	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Arild Jahren og Ståle Johannesen

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrerrommet.no.
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 Langhus Gård Utsikten Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID 2024

STYREMØTER

Vi har hatt 12 styremøter (22.01.24, 04.03.24, 08.04.24, 10.04.24, 29.04.24, 23.05.24, 10.06.24, 02.09.24, 08.10.24, 29.10.24, 18.11.24, og 24.11.24).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen. Har også informert Kollen, Tunet og JM om våre planer. Ingen innsigelser, men Kollen forventer fartsdumper på vår del av veien fra garasjen.
- Signert serviceavtaler med Certego.
- Inngått serviceavtale for kameraovervåkning i boder med Scan Kontroll AS.
- Gjennomgått tilbud på reelle service avtaler, bl.a. service avtale på ladeanlegg i garasjen, dette avsto vi.
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen, det går sakte fremover ...
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 2 befaringer med de i løpet av året.
- Fulgt opp strøkslekeplass som vi drifter sammen med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM. Jonas Beenfeldt representerer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.
- Vi har inngått ny avtale på strømleveransen, sjekket priser og betingelser i markedet og valgte Fortum januar 2025.
- Behandlet saker fra beboere:
 - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
 - Fulgt opp sak med mus på en terrasse i 5 etg i nr 68.
- Oppfølging av alle typer saker med JM,
 - Oppfølging ettårsbefaring med JM, vi har ikke løst alle punkter og fortsetter dette arbeidet.
 - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene.
 - Klaget på manglende dokumentasjon!
 - Klaget på oppfølging 1års befaringer
 - Reklamert på nok et år med for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart for andre gang og er i en dialog med oss.
 - Reklamert igjen på varmeanlegget, vi mener at det ikke holder mål da det til stadighet ikke er jevn og god vare hos alle.
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer, loggført i Styrerommet.
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre. De arrangerer også dugnader.
- Laget et standard skriv som er lagt på Vibbo og intensjon om å dele med alle nye beboere i sameiet.
- Oppdatert navnelister for ringetablå ved inn og ut flyttinger.



Langhus Gård Utsikten Sameie

- Gjennomført brannøvelse i begge blokkene i september 24
- Oppfølging av mindre saker med enkelt beboere.
- Inngått avtale med JM om bruk av strøm til varmekabel på varmtvannsrør til dere rigg område i Hilda Langhusvei.
- Styre har avholdt julebord.

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 1. desember 2024 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2025

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1 års befaringen med JM.

Mvh styret



ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Det ble et overskudd på kr 416 451 i 2024.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 846 680.

Dette er en god arbeidskapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på ingen endringer i felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 2333 Selskapsnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.