Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 940 205
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LANGHUS 1405 SAMEIE 1
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:	15.05.2025

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, 17.06.2025

Brønnøysundregistrene
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		2 734 223	2 742 617
Sum inntekter		**2 734 223**	**2 742 617**
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 638	7 115
Annen driftskostnad		2 664 799	2 369 578
Sum kostnader		**2 918 047**	**2 616 303**
Driftsresultat		**-183 825**	**126 314**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 729	2 327
Sum finansinntekter		**2 729**	**2 327**
Annen finanskostnad			2 896
Sum finanskostnader		**0**	**2 896**
Netto finans		**2 729**	**-569**
Resultat før skattekostnad		**-181 096**	**125 745**
Årsresultat		**-181 096**	**125 745**
Totalresultat		**-181 096**	**125 745**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-181 096	125 745
Sum overføringer og disponeringer		**-181 096**	**125 745**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 639
Sum varige driftsmidler		**1**	**13 639**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**1**	**13 639**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		3 770	19 765
Andre fordringer		197 675	147 389
Sum fordringer		**201 445**	**167 154**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 790	537 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**216 790**	**537 678**
Sum omløpsmidler		**418 234**	**704 832**
SUM EIENDELER		**418 235**	**718 471**

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		39 116	220 212
Sum opptjent egenkapital		**39 116**	**220 212**
Sum egenkapital		**39 116**	**220 212**
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		73 872	242 131
Annen kortsiktig gjeld		305 247	256 127
Sum kortsiktig gjeld		**379 119**	**498 259**
Sum gjeld		**379 119**	**498 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**418 235**	**718 471**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 459471

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 940 205
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LANGHUS 1405 SAMEIE 1
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:	15.05.2025

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, 16.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 734 223	2 742 617
Sum inntekter		**2 734 223**	**2 742 617**
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 638	7 115
Annen driftskostnad		2 664 799	2 369 578
Sum kostnader		**2 918 047**	**2 616 303**
Driftsresultat		**-183 825**	**126 314**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 729	2 327
Sum finansinntekter		**2 729**	**2 327**
Annen finanskostnad			2 896
Sum finanskostnader		**0**	**2 896**
Netto finans		**2 729**	**-569**
Resultat før skattekostnad		**-181 096**	**125 745**
Årsresultat		**-181 096**	**125 745**
Totalresultat		**-181 096**	**125 745**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-181 096	125 745
Sum overføringer og disponeringer		**-181 096**	**125 745**

Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 639
Sum varige driftsmidler		**1**	**13 639**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**1**	**13 639**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		3 770	19 765
Andre fordringer		197 675	147 389
Sum fordringer		**201 445**	**167 154**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 790	537 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**216 790**	**537 678**
Sum omløpsmidler		**418 234**	**704 832**
SUM EIENDELER		**418 235**	**718 471**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**

Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 116	220 212
Sum opptjent egenkapital	**39 116**	**220 212**
Sum egenkapital	**39 116**	**220 212**
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	73 872	242 131
Annen kortsiktig gjeld	305 247	256 127
Sum kortsiktig gjeld	**379 119**	**498 259**
Sum gjeld	**379 119**	**498 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**418 235**	**718 471**

Organisasjonsnr: 927 940 205
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

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

Lønnkostnader

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
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2348
LANGHUS 1405 SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i LANGHUS 1405 SAMEIE 1

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:
15. mai 2025 kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34.

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.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppganger / Bilder
8. Inngangspartier
9. Garasjeregler som tillegg til husordensregler
10. Tema-sak: Støvproblemene.
11. Tema-sak: Kalibrering av ventilasjonsanlegg.
12. Selvaag og Solid bør svare på spørsmål
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGHUS 1405 SAMEIE 1

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.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

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. Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-. Økning på kr 20 000,- fra fjoråret grunnet ønske om å honorere trivselskomiteén.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-

Sak 7

Oppganger / Bilder

Forslag fremmet av:
Odd Harris Gjermstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig og sette opp bilder i korridoren/etasjen hvis de som bor der er enige om bildene. (har originale malerier av Munch - Van Gogh - Picacco) eller alternative bilder av styret i sameie =3

Før øvrig er gangene pene som de er. På Ramstad terrasse har se satt opp pene bilder =M

Hilsen

Odd Harris

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å åpne opp for muligheten for å henge opp private eiendeler i fellesarealene. Styret mener hensynet til brannsikkerhet, renhold og konformitet bør veie tyngst. Det vises forøvrig til husordensreglene #1 Fellesarealene.

Forslag til vedtak

Hva betyr vedtak forslag ?.

Sak 8

Inngangspartier

Forslag fremmet av:
Hege Sundaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ett forslag om at det ikke er tillatt å henge opp visningsplakater ol på rutene i inngangspartiene, ogved siden av dørene

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge det inn som egen bestemmelse i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Ikke lov å klistre noe på rutene og området rundt inngangspartiet.

Sak 9

Garasjeregler som tillegg til husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende foreslås vedtatt som egen bestemmelse til gjeldende husordensregler:

Det er kun parkering av bil og lagring av ladekabel som er tillatt i vårt garasjeanlegg.

Innfesting i tak eller på vegg er ikke tillatt.

Denne regelen har ikke tilbakevirkende kraft da det allerede fins takmontering godkjent av utbygger.

Det er ikke tillatt å røyke eller bruke åpen ild i vårt garasjeanlegg.

Vask eller reparasjon av bil er ikke tillatt i vårt garasjeanlegg.

Alle beboere har tilgang til garasjeanlegget og kan benytte det for av og pålessing i inntil 15 minutter. Dette må skje uten hinder for andre beboere.

All gjesteparkering i garasjeanlegget skal registreres i gjeldende registreringssystem og gjesteparkering kan ikke benyttes av beboere.

Kun ladere installert på ladenettverket kan benyttes til lading.

Forslag til vedtak
Vedtas som foreslått

Sak 10

Tema-sak: Støvproblemene.

Forslag fremmet av:
Knut Husby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veldig mange opplever uvanlige støvforhold i egen leilighet. Det må finnes en troverdig forklaring på dette. Det er ikke slike forhold på andre steder med balansert ventilasjon.

Styrets innstilling
Saken er av driftsrelatert karakter, og styret ser videre på saken.

Forslag til vedtak
Uavhengige eksperter bør se på problemene.

Sak 11

Tema-sak: Kalibrering av ventilasjonsanlegg.

Forslag fremmet av:
Knut Husby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selvaag og Solid bør kunne svare på om alle leilighetene har et riktig kalibrert ventilasjonsanlegg. Mitt anlegg var helt feil innstilt. Det er sannsynligvis ikke det eneste i sameiet.

Styrets innstilling

Dette er en pågående sak styret jobber med.

Forslag til vedtak

Alle leilighetene skal ha et ventilasjonsanlegg som er riktig kalibrert.

Sak 12

Selvaag og Solid bør svare på spørsmål

Forslag fremmet av:
Knut Husby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ikke en ordinær årsmøtesak for vedtak, men en diskusjons-/tema-sak.

Varmtvannsproblem. Mange beboere opplever stor forsinkelse og ustabilitet for varmtvann. Dette må utbedres så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Dette må utbedres så snart som mulig.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jack Ski

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harry Solsem
- Øyvind Igletjern

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Husby
- Roger Kjærgård

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstilling 2025 (1)Års.pdf
2. Trivselskomiteen 2024 (1)Års.pdf

Årsmøte 2024

Styret har bestått av:

Styremedlemmer:

Dinora Daci Ajdari, Øyvind Igletjern, Hans Nordberg og Harry Solsem

Varamedlemmer:

Ida Karoline Bye Karlsen og William Nahas

Styreleder: Jack Ski

Alle styremedlemmer og varamedlemmer stiller på styremøter med ansvarsområder og oppgaver.

Ida Karoline Bye Karlsen har flyttet i løp av året og ble dermed ikke en del av styret på slutten av året.

Antall møter: 10 møter

Hovedsaker:

Facilitec har overtatt vask i C og D blokka, samt i velferdsrommet.

Vi har dermed samme vaskefirma i alle blokkene.

Facilitec AS er også vår leverandør av vaktmester tjenester til den enkelte blokk.

Gjennomgang og kontroll 1 x uke.

Langhus 1405 Driftsforening (L1405 DF) er etablert. Styreleder og et styremedlem er med i styret der som styremedlem/ styreleder og varamedlem.

Da vi kjøper alle tjenester er det en løpende gjennomgang av regninger som skal kontrolleres og godkjennes.

L1405DF har tatt over ansvaret for våre felles utearealer og hele garasje anlegget.

Vi flytter stell av utearealene til Facilitec AS. Alle strømmålere for ladesystemer og strøm i garasjeanlegg er overført til L1405DF.

Det er gjort endringer på forsikringene slik at hele garasjeanlegget er samlet på en forsikring.

Forsikringen er overført til Profinans AS

Langhus 1405 Sameie 1 sin forsikring er flyttet fra Tryg Forsikring AS til Profinans AS. Dette betyr en årlig besparelse på ca. kr. 90 000,00 med fast pris for hele 2025.

Vi har håndtert klagesaker på støy, dyrehold, spesielt avføring og tiss på plen og rett utenfor blokkinnganger og vegg. Vi har hatt besøk av Politi, men alt i alt bor vi på et trygt og godt område med relativt få problemer.

Det er viktig at vi har en positiv innstilling til alle beboere uansett om de leier eller har kjøpt leilighet i Langhus 1405.

For mye negative uttalelser vil få konsekvenser for oss selv og omdømme ved å bo i Langhus 1405 og dermed gi en lavere status og et lavere prisnivå enn nødvendig.

Vi har gjennomført flere samtaler med utbygger og entreprenør i forbindelse med våre bygg og uteområder. Gangveien ned til senteret og ned mot Vevelstad er blitt asfaltert etter påtrykk fra oss i styret.

Vi har ikke vært fornøyd med utforming av Storeplenen og det er trolig blitt gjennomført utbedringer når dette leses.

Det ble i begynnelsen av året gjennomført møter med vår forretningsfører OBOS vedrørende forberedelser og gjennomføring av årsmøte for 2023.

Det enkelte styremedlem har klare ansvarsområder og oppgaver for gjennomføring. Mer om dette finner du på Vibbo. Det er utarbeidet en årsplan.

Oppdatering av husordensregler vedrørende snømåking på verandaer.

Tekst:

«Det henstilles til at beboere som har leiligheter med samme sluttsiffer (104, 204, 304, 404 og 504) samarbeider slik at snømåking kan skje samtidig og at de hjelper beboer på bakkeplan med å fjerne den aktuelle snøen.» Det samme gjelder ved vask av terrasse.

Oppdatering av husordensregler når det gjelder utleie av leilighet:

Tekst:

«Ved utleie av leilighet i vårt sameie plikter utleier å ha nær kontakt med sine leietagere og styret slik at utleier og
styret er informert om leietagere overholder vedtekter, husordensregler, norske lover

og regler.
Det skal være minimum kvartalsvis dialog imellom utleier og styret.»

Utleier har ansvar for å varsle styret om leietagers kontaktdetaljer slik at de får tilgang til Vibbo. Navn og telefonnummer er minimum.

Det har vært mye jobb for å legge til rette for samarbeid og kostnadsfordeling imellom L1405S1, L1405TS2 og L1405 AS i driftsforeningen (L1405 DF).

Kostnadsfordelingen bygger på antall leiligheter pr. sameie/ AS når det gjelder uteområder.

For garasjeanlegget er det antall parkeringsplasser pr. sameie/AS som legges til grunn.

Vi har i dag en felles avtale med Elaway AS i L1405DF når det gjelder ladere. Det betyr endringer i nettleie og tilbakebetaling til ladebruker av for mye innbetalt nettleie. Det dreier seg om 15 mnd. og kr. 0,27 pr. kWh. Det blir ikke direkte på regninger, men basert på en gjennomsnittlig andel av totalforbruk i kWh på den enkelte ladebruker.

Det er gjennomført innkjøp av utstyr for bruk til dugnader og skamler med mulighet for å ta på seg brodder eller annet utstyr når man skal ut på vinterføre.

Det er besluttet å kjøpe inn hageslanger og høytrykkspyler slik at vi kan vanne og vaske vårt område utover det som er dekket av våre vaktmestertjenester.

Samkjøring av L1405S1, L1405TS2 og L1405 AS når det gjelder drift av Velferdsrommet ble startet. Kostnader i garasjeanlegg, innsamlet beløp fra Elaway, samt andre kostnader er loggført og fordelt i henhold til avtaler.

Vi har byttet og samordnet strømleverandør i garasjeanlegget. Foreløpig ingen grunn til å bytte i våre fellesområder i blokker og Velferdsrom.

Det er samordnet varsling av brannalarm til Securitas i stedet for direkte varsling til Brannvesenet.

Budsjett er utarbeidet for 2025 og blir presentert her på årsmøte. Vi i styret har det siste året hatt fokus på økonomi og fortsette med dette for å se på mulige besparelser. I tillegg blir det i år avsatt ca. kr. 10 000 pr. mnd. for fremtidige utbedringer.

Vi har hatt et par anmeldelser til politiet når det gjelder innbrudd og innbruddsforsøk, de blir henlagt på direkten, men er viktig hvis det blir en forsikringssak.

Ventilasjon og inneklima er en pågående prosess og vi jobber med dette. Elektro, brann, ventilasjon og rør vil bli samlet og overført til Bravida AS i 2025. Vi vil da få færre leverandører å forholde oss til, samt at alle dagens sameier og AS har de samme avtaler og leverandør.

Det er også en sak om «flueinvasjon» som vi vil ta tak i.

Det er blitt innført et parkeringssystem for gjesteplasser i garasjeanlegget, bom og overvåking av uteområde. Parkeringsapp systemet har gitt en klar reduksjon av misbruk av gjesteplasser.

Bom og parkeringsovervåking har redusert antall biler på område, men det er fortsatt for mye «skal bare kjøring» som er helt unødvendig. Alle beboere har direkte tilgang til heis via vårt garasjeanlegg.

Det er blitt gjennomført kontroller av vårt anlegg i henhold til HMS plan fra OBOS som ligger i vår Styremodul i styrerommet.

Brannøvelser er gjennomført og vil bli gjentatt.

Velferdskomiteen har byttet navn til Trivselskomiteen, dette for å unngå misforståelser om at det er de som er ansvarlig for Velferdsrommet.

Vedlagt ligger deres årsrapport på gjennomførte trivselstiltak. Valgkomiteens anbefaling på styre og styremedlemmer/ varamedlemmer ligger også vedlagt.

ÅRSREGNSKAPET

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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 39 115.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endring i felleskostnader foretatt i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Langhus 1405 Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus 1405 Sameie 1 som viser et underskudd på kr 181.096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 15 av 26 Årsregnskap 2024.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
SIGNICAT

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 16 av 26 Årsregnskap 2024.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

10.04.2025 12:39:27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927 940 205, KUNDENR. 2348

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 706 031	2 715 588	3 288 000	2 915 000
Andre inntekter	3	28 192	27 029	40 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 734 223**	**2 742 617**	**3 328 000**	**2 935 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-32 000
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-230 000
Avskrivninger	11	-13 638	-7 115	-7 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-10 188	-9 438	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-148 760	-141 470	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-18 014	-24 283	-12 500	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-592 134	-500 627	-582 000	-581 000
Forsikringer		-278 570	-225 526	-250 000	-178 000
Energi/fyring		-453 376	-427 258	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-598 740	-555 538	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	9	-565 018	-485 438	-732 500	-639 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 918 047**	**-2 616 303**	**-3 075 610**	**-2 918 600**
DRIFTSRESULTAT		**-183 824**	**126 315**	**252 390**	**16 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 729	2 327	0	1 000
Finanskostnader		0	-2 896	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 729**	**-569**	**-1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**-181 096**	**125 745**	**251 390**	**17 400**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	125 745
Fra opptjent egenkapital	-181 096	0

LANGHUS 1405 SAMEIE 1
ORG.NR. 927 940 205, KUNDENR. 2348

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	13 639
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**13 639**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 770	19 765
Forskuddsbetalte kostnader		197 675	147 389
Driftskonto OBOS-banken		188 317	523 164
Driftskonto OBOS-banken II		28 472	14 514
SUM OMLØPSMIDLER		**418 234**	**704 832**
SUM EIENDELER		**418 235**	**718 471**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		39 116	220 212
SUM EGENKAPITAL		**39 116**	**220 212**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 992	54 460
Leverandørgjeld		73 872	242 131
Energiavregning	12	200 255	201 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		**379 119**	**498 259**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**418 235**	**718 471**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 07.04.2025
Styret i Langhus 1405 Sameie 1

Jack Ski Hans Nordberg Harry Solsem

Dinora Daci Ajdari Øyvind Igletjern

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 929 011
TV/Internett	591 500
Garasje	188 520
Korrigert felleskostnader	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 706 031**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetalinger via Vipps	13 845
Avregning velferdsrom og garasjerom	14 091
Opprydding kundereskontro	256
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 192**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 188.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 014
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 014**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 800
Drift/vedlikehold elektro	-57 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 313
Kostnader dugnader	-2 995
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-592 134**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-368 893
Renhold ved firmaer	-173 448
Andre fremmede tjenester	-3 333
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-610
Andre kontorkostnader	-5 441
Bank- og kortgebyr	-3 640
Velferdskostnader	-9 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-565 018**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 687
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 042
SUM FINANSINNTEKTER	**2 729**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbeholdere		
Tilgang 2022	21 347	
Avskrevet tidligere	-7 708	
Avskrevet i år	-13 638	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 638**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-109 636
SUM INNTEKTER	**-109 636**

KOSTNADER

Administrasjon	76 966
Strøm hus A og B	46 386
Strøm hus C og D	38 581
SUM KOSTNADER	**161 933**

Uoppgjorte avregninger per 30.09.24	-252 551
SUM ENERGIAVREGNING	**-200 255**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Innstilling på medlemmer til styret Sameiet 1, 1405 Langhus

Valgkomiteen v/ Kristin Stensby Igletjern, har følgende innstilling:

De som står på valg, er:

Jack Ski – styreleder
Harry Solsem – styremedlem
Øyvind Igletjern – styremedlem
William Nahas – varamedlem

Alle ønsker å stille som medlemmer av styret videre, om årsmøtet ønsker det, med unntak av William Nahas som trekker seg for videre styrearbeid pga flytting.

Valgkomiteen ser ikke behov for å finne kandidater som skal utfordre sittende styre, men det er nå behov for to nye varamedlemmer. Om noen ønsker å stille benkeforslag, er det rom for det.

Vi har fått to frivillige kandidater, som valgkomiteen har funnet verdige å innstille som varamedlemmer til styret vårt i sameiet.

Og det er:

- Roger Kjærgård, 68 år, bosatt i nr 13.
- Knut Husby, 68 år, bosatt i nr 11.

De er begge motivert for å skape et godt bomiljø. De har begge erfaring med styrearbeid, og ønsker å bidra til et godt styrearbeid videre.

Roger meldte seg spesielt for at også nr 13 skulle være representert fra denne blokken. Dette etter at valgkomiteen la egne lapper i postkassene i nr. 13, for å gjøre beboerne oppmerksom på at ingen var med i styret fra nr. 13.

Etter at valgkomiteen gikk ut med melding om at vi trengte nye varamedlemmer, har også sittende varamedlem William Nahas fra nr. 11 valgt å fratre pga flytting. Derfor er det fint at Knut Husby fra nr 11 har sagt seg villig til dette vervet.

På denne måten blir alle blokkene representert.

Valgkomiteen har forsøkt å oppmuntre spesielt kvinner til å melde seg, uten å lykkes.
Men det viktigste for å bli med i et styre, er at man ønsker å bidra, har tid, og mener at man har noe å bidra med i så måte. Dette mener valgkomiteen at begge ovennevnte kandidater har.

Valgkomiteen oppfordrer årsmøte, og da spesielt kvinner, til å tenke på om de har noe å bidra med i årene som kommer, slik at kjønnsbalansen blir noe bedre. Det skal velges noen til styret hvert år, så fint om flere frivillige kan melde seg ved senere anledninger.

Langhus 11/3-2025

Kristin Stensby Igletjern
Valgkomiteen

Trivselskomiteen 2024, og hvilke oppgaver som er gjennomført.

- Vi har kjøpt inn og plantet blomster og busker i flere omganger. Påskelinjer, sommerblomster og vintergrønt. Det kastes gammelt og dødt, og settes ut nytt og friskt.
- Stått for handling og servering til dugnad.
- Det har blitt organisert og gjennomført 2 lunsjer for beboere.
- Organisering og gjennomføring av sommerfest.
- Gjennomført julegrantenning med utdeling av poser til barna, samt julegløgg og pepperkaker til alle.
- Handling av forbruksvarer til velferdsrommet.
- Pyntet i alle oppgangene til påske og jul.
- Organisert/kjøpt inn «tapt og funnet»-kurvene og «broddekrakkene»
- Bestilt og hentet bakverk til årsmøtet.
- Ryddet, vasket og kjørt bort søppel til gjenbruksstasjonen fra gjenbrukshylla.
- Satt ut og ryddet bort snøskuffer, raker og vannkanner osv. etter årstidene.
- Og ellers tatt noen runder og plukket søppel på sameiets område.

Langhus 9/3-2025

Trivselskomiteen
v/ Hege Sundaker og Kristin Stensby Igletjern

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25
Selskapsnummer: 2348 **Selskapsnavn:** LANGHUS 1405 SAMEIE 1

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: _____

25 av 26

_____ _____

OBOS

**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.