



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 25.03.2025

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, 25.06.2025



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		4 584 851	3 516 547
Sum inntekter		4 584 851	3 516 547
Kostnader			
Lønnskostnad		197 553	182 560
Annen driftskostnad		2 794 903	1 735 928
Sum kostnader		2 992 455	1 918 487
Driftsresultat		1 592 396	1 598 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 054	14 362
Sum finansinntekter		43 054	14 362
Annen finanskostnad		905 670	743 106
Sum finanskostnader		905 670	743 106
Netto finans		-862 616	-728 744
Resultat før skattekostnad		729 779	869 316
Årsresultat		729 779	869 316
Totalresultat		729 779	869 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 779	869 316
Sum overføringer og disponeringer		729 779	869 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		20 370	19 697
Sum fordringer		20 370	19 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 959 772	2 618 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 959 772	2 618 696
Sum omløpsmidler		1 980 142	2 638 392
SUM EIENDELER		68 440 642	69 098 892

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 894 963	29 165 184
Sum opptjent egenkapital		29 894 963	29 165 184
Sum egenkapital		29 900 463	29 170 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 002 695	16 214 066
Øvrig langsiktig gjeld		23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld		38 463 195	39 674 566
Sum langsiktig gjeld		38 463 195	39 674 566
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 797	4 975
Leverandørgjeld		67 707	248 668
Skyldige offentlige avgifter		4 480	
Sum kortsiktig gjeld		76 984	253 643
Sum gjeld		38 540 179	39 928 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 440 642	69 098 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556303

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: 01.01.2024 - 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: 25.03.2025

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 584 851	3 516 547
Sum inntekter		4 584 851	3 516 547
Kostnader			
Lønnskostnad		197 553	182 560
Annen driftskostnad		2 794 903	1 735 928
Sum kostnader		2 992 455	1 918 487
Driftsresultat		1 592 396	1 598 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 054	14 362
Sum finansinntekter		43 054	14 362
Annen finanskostnad		905 670	743 106
Sum finanskostnader		905 670	743 106
Netto finans		-862 616	-728 744
Resultat før skattekostnad		729 779	869 316
Årsresultat		729 779	869 316
Totalresultat		729 779	869 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 779	869 316
Sum overføringer og disponeringer		729 779	869 316



Organisasjonsnr: 986 235 469
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

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 20 370 19 697
Sum fordringer 20 370 19 697

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 959 772 2 618 696
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 959 772 2 618 696

Sum omløpsmidler 1 980 142 2 638 392

SUM EIENDELER 68 440 642 69 098 892

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 29 894 963 29 165 184



Sum opptjent egenkapital	29 894 963	29 165 184
Sum egenkapital	29 900 463	29 170 684
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 002 695	16 214 066
Øvrig langsiktig gjeld	23 460 500	23 460 500
Sum annen langsiktig gjeld	38 463 195	39 674 566
Sum langsiktig gjeld	38 463 195	39 674 566
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 797	4 975
Leverandørgjeld	67 707	248 668
Skyldige offentlige avgifter	4 480	
Sum kortsiktig gjeld	76 984	253 643
Sum gjeld	38 540 179	39 928 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 440 642	69 098 892



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 2025

Innkalling

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 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Forslag 1 - Endring i husordensreglementet
6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg
7. Fastsettelse av honorarer
8. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Ledes av forretningsfører i OBOS

Forslag til vedtak

Martina H. Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8214 Årsregnskap 2024.pdf
2. 8214 Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf

Sak 5

Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensreglementet for å få en eksplisitt linje det kan henvises til for å ivareta brannsikkerheten, ref. svar fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Se vedlegg.

Styrets forslag til ny paragraf:

§ 9.1 Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealer, herunder også mellomganger. Dette inkluderer sko, skohyller, benker og interiørartikler etc. Dette først og fremst med tanke på HMS- og brannsikkerheten.

Styret foreslår dessuten også at § 18 strykes: *§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.*

Dette virker som et urimelig krav, som det er vanskelig å følge opp i praksis. Kravet anses å tilføre mindre nytteverdi enn byrden det vil være for å innhente slike, og det er heller ikke et normalt krav i andre borettslag, så vidt styret bekjent.

Styrets innstilling

§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

Forslag til vedtak

§ 9.1 innføres, og § 18 opphører



Vedlegg

3. 8214 Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf
4. Svar på spørsmål om mellomganger.pdf
5. Ny versjon - Trivsels- og husordensreglement.pdf

Sak 6

Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Peder Rundberget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak til årsmøtet: Ventilasjonskontroll iht krav, resultater og nødvendige fellestiltak.

1. Det bes om en redegjørelse av resultatene av ventilasjonsmålingene, og hvordan resultatene står seg i forhold til kravene til avtrekk i TEK17 (Byggeteknisk forskrift).

Det er konkrete krav til avtrekk i leiligheter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Her er noen av hovedkravene:

****Kjøkken:****

- Avtrekk fra kjøkken skal ha en kapasitet på minst ****108 m³/h**** når det brukes en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
- Dersom det benyttes naturlig avtrekk, skal det være en mulighet for forsert ventilasjon ved matlagning.

****Bad og våtrom:****

- Avtrekk fra bad og andre våtrom skal ha en kapasitet på minst ****54 m³/h****.
- Ved naturlig ventilasjon skal det sikres tilstrekkelig luftutskifting for å fjerne fukt og lukt.

****Toalett:****

- Avtrekk fra toalett skal ha en kapasitet på minst ****30 m³/h****.

****Generelle krav:****

- Det skal være kontinuerlig ventilasjon for å fjerne forurensninger og tilføre frisk luft.
- Byggeteknikk skal ha ventilasjonssystemer som sikrer at avtrekk fra kjøkken, bad, og toalett fungerer effektivt uten å påvirke andre rom negativt.

Disse kravene er viktige for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på bad og helseskadelig innelima og dette er av interesse for alle leilighetene.

Disse resultatene er også viktige mht valg av ventilator type på kjøkken, og særlig for de som ønsker naturlig ventilasjon eller har gasskomfyr.

2. Dersom det viser seg at avtrekkskravene ikke er tilfredsstillende for naturlig ventilasjon, bes det om at det



iverksettes tiltak som gjør at det blir tilfredsstillende for alle, og slik at det ikke er fare for fuktskader pga for lite naturlig ventilasjon.

Aktiv ventilasjon var innom leilighet 154 i første etasje og ville ikke montere passiv ventilator fordi det er veldig svak avtrekk. Dette påvirker luftkvaliteten og fuktighet negativt. De påpekte at ved å øke styrken på fellesviften vil det bli sterkere avtrekk som vil bidra til bedre ventilasjon.

Styrets innstilling

BAKGRUNNSINFO:

Styret tok kontakt med Aktiv for å be de bistå med å besvare spørsmålene fra forslagsstiller. Dialogen forløp seg deretter slik:

"Hei

Tek17 er nyeste krav til: Nye bygg fra 2017 og frem til i dag.

Dere har gammelt bygg og felles avtrekk. Det er derfor helt naturlig med variasjoner av avtrekk i leilighetene, øverst og nederst i bygget. Luften vil alltid gå "korteste vei". Økes hastigheten på viften (Økt luftmengde) -Må det "strupes" avtrekks-ventiler i de øverste leilighetene.

Alle leilighetene må inn-reguleres og dette kan gi mer "luft-støy" i de øverste leilighetene.

Med vennlig hilsen

Anders Sandvig

Aktiv Ventilasjon AS"

Hei igjen,

Takk for svar. Hva vil det si å «strupe» og «inn-reguleres»?

Finnes det noe alternativ til dette for beboer? Dere skulle komme med et nytt tilbud til han (leil. 154)?

Mvh Christian, LG4og6 brl

"Hei

Se vedlagt bilde av eksempel på "strupe-skive" - Betyr å sette inn en "propp" der du kan ta ut biter. -For passe luftmengde og lite støy. Disse krever jevnlig rengjøring, for ikke å tette seg.

Innregulering betyr å tilpasse åpningene, i alle avtrekks-ventilene, i hver eneste leilighet. Ventilene er da mest lukket øverst, nærmest vifta og åpnet mest i leilighetene lengst unna vifta (nederste leilighetene)

-Dette er muligens flere utfordringer for leilighet 154...

Se rapporten fra Bjerke ventilasjon (8/11.2005)

Da det gjelder nr 6 leilighet 154, er det greit å ha motorisert ventilator så lenge den ikke er koblet til det felles ventilasjons systemet. Her er det en motorisert ventilator med resirkulering det er snakk om. Vi har ikke fått bekreftelse på tilbudet.



Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

STYRETS INNSTILLING

Som tekst i vedlagt bilde fra Bjerke forteller, har det tidligere blitt avdekket høye støyverdier i de øverste andelene. Etter hva vi forstår, også fra Aktiv, så virker det derfor som en ugunstig ide å øke hastigheten ytterligere.

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes, men at borettslagets styre avhjelper forslagsstiller og eventuelt andre andelseiere med videre dialog med Aktiv for å finne en tilfredsstillende løsning som ivaretar alle boenheter.

Forslag til vedtak

Øke styrken på fellesviften slik at det er i henhold til hovedkravene for ventilasjon og inneklime

Vedlegg

6. Aktiv.jpeg
7. Rapport fra Aktiv Ventilasjon AS.pdf
8. Utført Langesgate per 11.12.2024.pdf
9. Tilbud - Langes Gate 4 og 6 Borettslag[18].pdf
10. shopping.webp

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Styrets innstilling

Justeringen skyldes

- stor økning i arbeidsmengde
- godtgjørelsen har historisk vært lav
- honoraret skal fordeles på tre, og beskattes 43%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingeborg Briseid Kraft

Jeg har tidligere erfaring fra styreverv i borettslag og mener det er viktig at vi har et velfungerende styre.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aira Din

Jeg er ny andelshaver i borettslaget, og leser av vedtektene at styret kan bestå av inntil fire styremedlemmer og to varamedlemmer, i tillegg til styreleder. Ut fra forslaget til generalforsamlingen virker det som om det kan være rom for et ekstra styremedlem, og jeg ønsker derfor å melde min interesse for en rolle som menig styremedlem.

Kort om meg: Jeg er 42 år og jurist, jobber i et departement, og har noe erfaring med forvaltning av eiendom. Jeg ønsker gjerne å bidra til borettslagets videre utvikling.

Vennlig hilsen

Aira Din

- Katrine Hall

Jeg har bodd i borettslaget i ca 2,5 år. Til daglig jobber jeg som VVS-rådgiver, noe som innebærer at jeg har kompetanse som kan komme til nytte også som styremedlem. Jeg er motivert for å gjøre en innsats for å videreføre det som fungerer bra i dag, og ta tak i ting som kan bli bedre.

Mvh Katrine Hall

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thea Christine Hjertholm



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført totalt 11 styremøter i 2024. I tillegg har styret ført jevnlig dialog både internt i styret, med beboere, naboer og andelseiere, samt med eksterne parter for å avholde og håndtere anbud, befaringer, bestillinger, rutinekontroller, reklamasjoner og forsikringssaker. Det har også vært et stort koordineringsarbeid for ventilasjonsrens.

Det har blitt avholdt dugnad og julegrantenning. Sommerfesten utgikk i år på grunn av arbeidene i bakgården.

Styret har i 2024 gjennomført følgende tiltak – utover ordinære rutineoppgaver:

- Ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar
- Innstallering av vannmålere og innmelding til kommunen. Overgang fra stipulert til målt forbruk av vannmålere viste at vi for 2024 fikk kr 34 000 tilbake fra kommunen.
- Ny avfukter og avtrekksvifte med opplegg installert ved vaskeriet i nr 4
- Utbedring av vannkran i bakgård
- Flytting av maskiner i vaskeriet samt kjøpt 1 ny tørketrommel
- Rens av alle ventilasjonskanaler i fellesareal, byttet viftemotor i nr 6
- Rens av de fleste ventilasjonskanaler i leiligheter, samt etterarbeid, skifte av brytere, kabler etc.
- Befaring med teknisk rapport mursprekker i kjellervegger. Konklusjon: Ingen store bekymringer
- Vibrasjonsmålinger for bygården ifbm. Ring 1-prosjektet. Konklusjonen: Lave utslag og ingen problemer for vår bygård. Resultat: 0,35. Grenseverdi: 10,4
- El-sjekk med rapport (IK)
- Utskifting av alle lamper til LED, inkl. sensorstyring
- El-kontrollrapport (ekstern), utbedret alle avvik (6 stk TG1, 22 stk TG2, 0 stk TG3)
- Inngått el-kontrollavtale hvert 2. år, neste kontroll 31.05.2026
- Tilsyn Elvia. Noen få avvik. Alt utbedret nå
- Inngått ny avtale med strømleverandør fra 01.06.2024. Fra Norgesenergi til Entelios (via Obos). Kostnadsbesparelse kr 2072/mnd (estimat etter sammenligning)
- Inngått ny avtale med fiberleverandør fra 01.07.2025. Fra NextGenTel 100/100 til GlobalConnect 1000/1000 Mbps. Kr 179/mnd. Kostnadsfri etablering og installering
- Utbedring av lekkasjer og skifte av tak mm. over 4 C. Engasjert og ført jevnlig dialog med byggeleder opp mot utførende entreprenører
- Utbedring av vegg og pipe mot nabobgård Nordahl Bruns Gate 18A

Planlagte arbeider i 2025:

- Fullføre pipe- og veggutbedring mot nabobygård når utetemperatur blir høyere



- Fullføre ventilasjonsrens siste gjenstående andeler og mulig installasjon av ny vifte
- Bestille ny frekvens- og vedlikeholdsplan 2026-2035



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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 384 750	914 276
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		729 779	869 316
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 793 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-527 062	-4 191 843
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-684 309	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-481 592	1 470 473
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 903 158	2 384 749
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 980 142	2 638 392
Kortsiktig gjeld		-76 984	-253 643
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 903 158	2 384 749



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 093 598	1 060 651	1 116 996	1 066 224
Innkrevde felleskostnader	2	2 806 944	2 455 896	2 807 004	2 887 776
SUM DRIFTSINNEKTER		3 900 542	3 516 547	3 924 000	3 954 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 413	-22 560	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-7 565	-11 301	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-13 140	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 525	-104 965	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-96 158	-30 181	-15 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 326 198	-428 822	-1 047 000	-648 000
Forsikringer		-175 913	-124 701	-146 000	-213 000
Festeavgift		-314 932	-300 596	-305 000	-320 000
Kommunale avgifter	8	-313 121	-271 167	-310 500	-347 000
Energi/fyring		-152 824	-156 463	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 866	-118 140	-124 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-174 802	-189 591	-219 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 992 455	-1 918 487	-2 678 500	-2 360 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		908 087	1 598 060	1 245 500	1 594 000
Innbetalt andel fellesgjeld		684 309	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 592 396	1 598 060	1 245 500	1 594 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 054	14 362	0	0
Finanskostnader	11	-905 670	-743 106	-937 000	-907 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-862 616	-728 744	-937 000	-907 000
ÅRSRESULTAT		729 779	869 316	308 500	687 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		729 779	869 316		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		66 460 500	66 460 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 976	16 132
Andre kortsiktige fordringer	13	3 394	3 565
Driftskonto OBOS-banken		908 395	2 256 004
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 627	0
Sparekonto OBOS-banken		1 048 750	362 692
SUM OMLØPSMIDLER		1 980 142	2 638 392
SUM EIENDELER		68 440 642	69 098 892
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	14	29 894 963	29 165 184
SUM EGENKAPITAL		29 900 463	29 170 684
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 002 695	16 214 066
Borettsinnskudd	16	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 463 195	39 674 566
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 707	248 668
Skyldige offentlige avgifter	17	4 480	0
Påløpte renter		4 797	4 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 984	253 643
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 440 642	69 098 892
Pantstillelse	18	73 800 000	73 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025

Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Christian Grading/s/

Ådne Coldevin Djønnø/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.

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. 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 skattetrekkkonto 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	2 691 444
Kabel-TV	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 083 081
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 517
Overført til kapitalkostnader	-1 093 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 806 944

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 413
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 413

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 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 890, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 277
Oslo Byggkontroll AS	-60 375
Sørconsult AS	-7 819
Nexconsult AS	-12 688
SUM KONSULENTHONORAR	-96 158

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-687 220
Drift/vedlikehold VVS	-80 193
Drift/vedlikehold elektro	-166 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 743
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-303 603
Kostnader dugnader	-1 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 326 198

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-175 551
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 121

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 506
Verktøy og redskaper	-2 188
Lyspærer og sikringer	-418
Vaktmestertjenester	-13 398
Renhold ved firmaer	-104 132
Andre fremmede tjenester	-34 384
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 890
Andre kontorkostnader	-1 341
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 802

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 996
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 058
SUM FINANSINNTEKTER	43 054

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-628 315
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-277 180
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	-905 670

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**

Finansavregning 2024	3 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 394

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Oppjent egenkapital	13 960 176
Egenkapital fra IN tidligere	26 661 674
Egenkapital fra IN 2024	684 309
Reduksjon EK fra IN	-11 411 196
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 894 963

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12.20: x %, løpetid 31 år	
Opprinnelig	-45 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 901 556
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	465 283
Nedbetalt tidligere, IN	26 661 674
Nedbetalt i år, IN	684 309
	-10 287 178

Lånet er et annuitetslån

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 793 000
Nedbetalt tidligere	15 704
Nedbetalt i år	61 779
	-4 715 517
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-15 002 695

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-23 460 500
SUM BORETTSSINNSKUDD	-23 460 500

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 627
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 853
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 480



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
Pantelån	15 002 695
Bregnede IN-forpliktelser	15 934 787
TOTALT	54 397 982

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	66 460 500
TOTALT	66 460 500

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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 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 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 borettslaget 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 13:18:29 UTC



Penneo Dokumentnr: YGIE-ETEHS-4P5EW-2GCSO-483D2-2X1Y2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 35



Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005

Generell ro og orden

§ 1 Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.

§ 2 Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.

§ 3 Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Godkjenningen kan senere trekkes tilbake av styret dersom det foreligger rimelig grunn til det.

§ 4 Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.

Renhold og søppelhåndtering

§ 5 Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.

§ 6 Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke henses ved søppelkassene. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv. Den enkelte beboer plikter å påse at det ikke glør i asken før den kastes. Flytende stoff som maling, olje og lignende, og lett antenkelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene. Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier.

§ 8 Styret kan gi instruks om daglig vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Fellesarealer

§ 9 Vedkommende gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt på eiendommens fellesarealer.

Sykler er likevel tillatt hensatt i eller ved stativ. Det er forbudt å hensette motordrevne sykler på eiendommens fellesarealer.

Barnevogner og handikaputstyr kan henses under eller ved trappene i oppgangene.

§ 10 Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende, er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger eller øvrige fellesarealer.

§ 11 Skrivning, tegning eller lignende på eiendommen må ikke forekomme. Oppslag, plakater eller lignende, med unntak av de nevnt i § 2, må ikke slås opp på eiendommens fellesarealer uten styrets godkjenning.



§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

§ 13 Bruk av åpen ild og fyrstikker er kun tillatt på grillanlegg i bakgård.

§ 14 Det er forbudt å røyke på eiendommens fellesarealer. Røyking er kun tillatt på gaten eller ved benkene i bakgården. Sigarettstumper eller lignende skal ikke kastes på bakken.

§ 15 Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 16 Bruk av vaskeri i kjelleren skal skje forsvarlig og hensynsfullt

Beboerne skal skrive seg opp på opphengt vaskeliste for det tidsrommet de ønsker å benytte vaskeskjelleren. Det er ikke tillatt å føre seg opp på vaskelisten for mer enn to timer sammenhengende på hver av vaskemaskinene og tørketrommelen.

Dersom noen har ført seg opp og ikke har benyttet maskinene, kan andre beboere før seg opp og benytte maskinene når det har gått 15 minutter over oppsatt vasketid.

Vaskeskjelleren skal ikke benyttes mellom kl 23.00 og kl 07.00, jfr § 1.

Filter i tørketrommet skal alltid renses etter bruk.

Øvrige bestemmelser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

- a) Bruksoverlating av din andelsleilighet
- b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
- c) Montere markise eller utvendig persienner

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.

§ 19 Overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.

§ 20 Generalforsamlingen vedtar dette reglement.

Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.



Brann- og redningsetaten



Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/5861 - 3

Saksbeh.:
Heidi Klubnes, 91652038

Dato:
21.02.2025

Svar på spørsmål om mellomganger

Brann- og redningsetaten viser til henvendelsen deres den 20. februar 2025 hvor dere spør om hvor stor plass det skal være til rømningsveier i mellomganger i 1890-gårder. Dette spørsmålet svarer vi på nedenfor.

Svar: Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Rømningsvei fra leilighet/boenhet skal ha minimum 90 cm fri bredde, og dette minimumskravet til den frie bredden vil dermed også gjelde for mellomganger som benyttes av flere leiligheter/boenheter.

Brannfarlige og brennbare objekter skal ikke oppbevares i ganger og trapper. Det er styret og ledelse i et borettslag /sameie som har ansvaret for å følge opp dette, men den enkelte beboer har også både plikt og ansvar for å følge forskrifter og regler.

Vi viser til [Trygghverdag.no](https://trygghverdag.no) for mer informasjon om rømningsveier i blokk.

Vår anbefaling er at det ikke plasseres skohyller o.l. i rømningsveier da slike objekter i en rømningssituasjon vil være snublefeller, og objektene som befinner seg i hyller og stativ er brennbare.

Ved akutte situasjoner ring vårt nødnummer 110.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune
Vedlegg 4

Besøksadresse:
Postadresse:
Østensjøveien 27, 0601 OSLO
23 av 35

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876820102
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Oslo kommune
Svar på spørsmål om mellomganger.pdf



Med vennlig hilsen

Asle Christensen
fagansvarlig Bygård

Heidi Klubnes
spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Christian Grading

Mottakere:
Langes Gate 4 Og 6 Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS 0129 Oslo
Postboks 6666 St. Olavs plass



Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005, endret 28.03.2025

Generell ro og orden

§ 1 Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro.

§ 2 Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.

§ 3 Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Godkjenningen kan senere trekkes tilbake av styret dersom det foreligger rimelig grunn til det.

§ 4 Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.

Renhold og søppelhåndtering

§ 5 Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.

§ 6 Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke henges ved søppelkassene. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.

Den enkelte beboer plikter å påse at det ikke glør i asken før den kastes. Flytende stoff som maling, olje og lignende, og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene. Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier.

§ 8 Styret kan gi instruks om daglig vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Fellesarealer

§ 9 Uvedkommende gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt på eiendommens fellesarealer.

Sykler er likevel tillatt hensatt i eller ved stativ. Det er forbudt å hensette motordrevne sykler på eiendommens fellesarealer. Barnevogner og handikaputstyr kan henges under eller ved trappene i oppgangene.

§ 9.1 Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealer, herunder også mellomganger. Dette inkluderer sko, skohyller, benker og interiørartikler mm. Dette først og fremst med tanke på HMS- og brannsikkerheten.

§ 10 Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende, er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger eller øvrige fellesarealer.



§ 11 Skrivning, tegning eller lignende på eiendommen må ikke forekomme. Oppslag, plakater eller lignende, med unntak av de nevnt i § 2, må ikke slås opp på eiendommens fellesarealer uten styrets godkjenning.

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

§ 13 Bruk av åpen ild og fyrstikker er kun tillatt på grillanlegg i bakgård.

§ 14 Det er forbudt å røyke på eiendommens fellesarealer. Røyking er kun tillatt på gaten eller ved benkene i bakgården. Sigarettstumper eller lignende skal ikke kastes på bakken.

§ 15 Alle dører inn til eiendommen, trappeopp ganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 16 Bruk av vaskeri i kjelleren skal skje forsvarlig og hensynsfullt. Beboerne skal skrive seg opp på opphengt vaskeliste for det tidsrommet de ønsker å benytte vaskeskjelleren. Det er ikke tillatt å føre seg opp på vaskelisten for mer enn to timer sammenhengende på hver av vaskemaskinene og tørketrommelen. Dersom noen har ført seg opp og ikke har benyttet maskinene, kan andre beboere før seg opp og benytte maskinene når det har gått 15 minutter over oppsatt vasketid. Vaskeskjelleren skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, jf. § 1. Filter i tørketrommel skal alltid renses etter bruk.

Øvrige bestemmelser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

- a) Bruksoverlating av din andelsleilighet
- b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
- c) Montere markise eller utvendig persienner

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

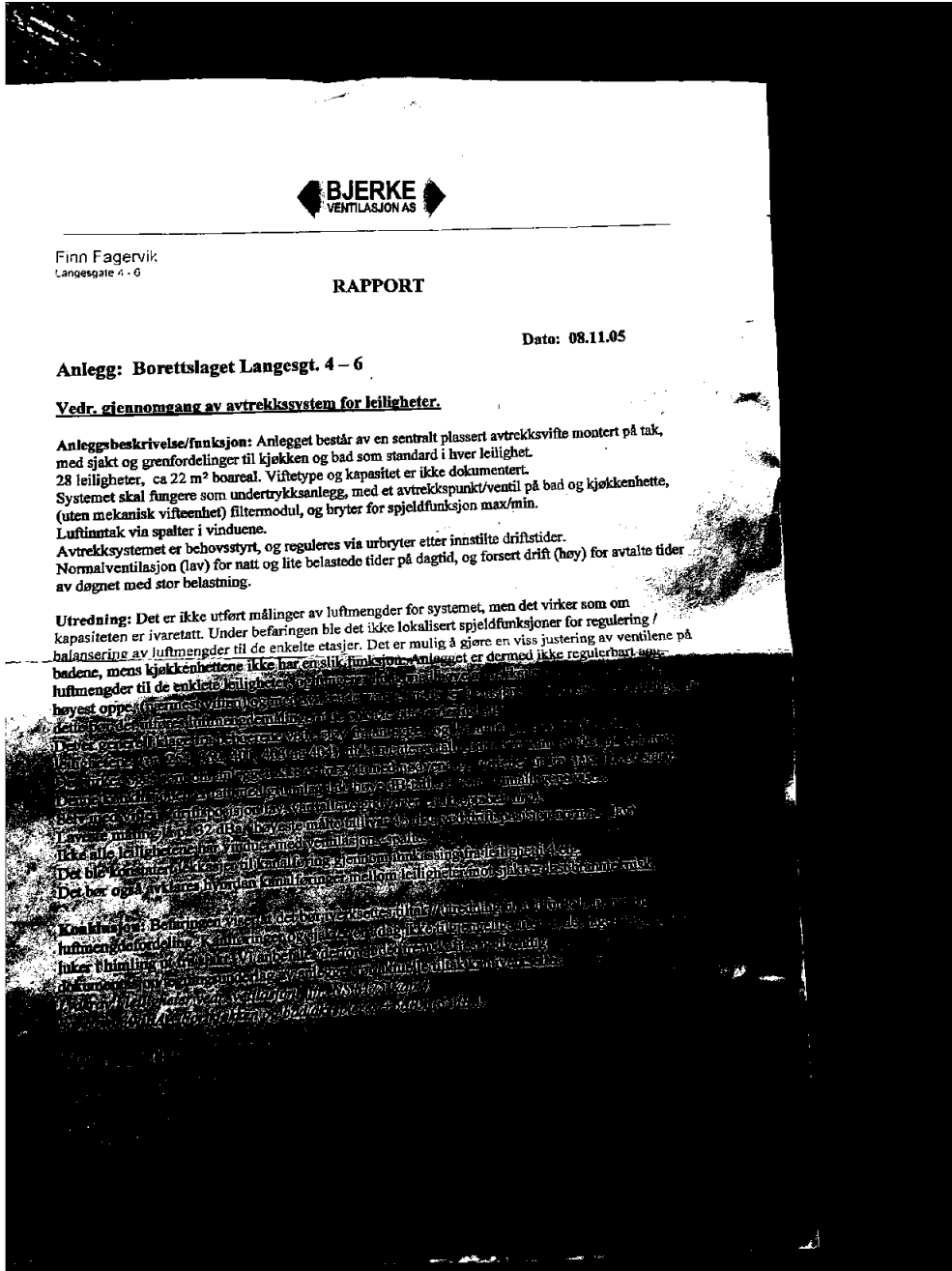
§ 18 *Opphevet 28.03.2025*

§ 19 Overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.

§ 20 Generalforsamlingen vedtar dette reglement. Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.



Vedlegg 6 til sak 6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg





Byggr.	Leilighet	Kommentar fra Aktiv i rapport levert 12.08.2024	Neste besøk dato:
Ikke hjemme (6 stk)	4 A 304	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.05 og 08.25
	6 255	Renset på oppsamling 20.09.24	Alt ok
	6 351	Renset på oppsamling 20.09.24	motorisert tilkoblet kjøkken, bad ok
	6 353	Renset på oppsamling 20.09.24	Motorisert tilkoblet på kjøkken, bad ok
	6 356	Renset på oppsamling 29.10.24	åpnet ikke 09.10 eller 10.02
	6 451	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.29 og 09.13
Avvik (26 stk)	Motorisert kjøkkensvifte tilkoblet fellesvifte		
	4 A 102	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 245955	
	4 A 103	Uthørt av oss - itx 239938	
	4 A 104	Uthørt av oss - itx 250605	
	4 A 201	Uthørt av oss - itx 237431	
	4 A 202	Uthørt av oss - itx 238470	
	4 A 203	Finner ikke noe på denne	
	4 A 302	Finner ikke noe på denne	
	4 A 303	Finner ikke noe på denne	
	4 A 304	Uthørt av oss - itx 262576	
	4 B 106	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 237847	
	4 B 306	Finner ikke noe på denne	
	4 C 107	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	4 C 108	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	6 151	Finner ikke noe på denne	
	6 153	Uthørt av oss - itx 241287	
	6 154	Vi avventer litt da elektrikerjobb kommer i tillegg - itx 257700	
	6 253	Finner ikke noe på denne	
	6 257	Finner ikke noe på denne	
	6 351	Finner ikke noe på denne	
6 352	Uthørt av oss - itx 247411		
6 353	Uthørt av oss - itx 247850		
6 450	Renset på oppsamling 29.10.24 - itx 258112 - Baboer sliter litt med å forstå hva som skal gjøres. Vil at vi skal ta en befaring. Regner med at vi legger det til når vi skal kontrollere leiligheter.		
6 451	Uthørt av oss - itx 247570		
6 453	Renset på oppsamling 29.10.24 - Finner ingen noe på denne		
6 456	Finner ikke noe på denne		
Avvik (4 stk)	Motorisert baderomsvifte tilkoblet fellesvifte		
	4 B 105	Skal sjekkes da vi sjekker 4C	
	4 C 107	Her har vi sjekket hvor kanalen går, og den går opp til taket under den viften som ikke virker	
	6 250	Uthørt av oss - itx 256581	
6 251	Skal ha kameratelesøk samtidig med sjekk av 105 + 205 + 4B		
Avvik (2 stk)	Spjeld i kanaler		

Vedlegg 7

28 av 35

Rapport fra Aktiv Ventilasjon AS.pdf



To avtrekk på badet, baderomsvifte og ventil. Kuni denne leiligheten. Ingen hadde avtrekk, må sjekkes med kamera.
Baderomsvifte. Ingen avtrekk i kanalen. Må sjekkes med kamera for å se hva som blokkerer kanalen.

4 B 105
6 251

Elektra notater
Leilighetene deler kanaler. Kjøkkenvifte fra 107 blåser ut på badet i 108. Kanal må kobles fra. Takvifta bør fjernes, må erstattes med noe.

4 C 107
4 C 108

Vifter og hovedkanaler
Mye kabler foran viftene. På den ene vifta satt en kabel så stramt inntil at den kunne skru på vifta under rens, hvilket er færlig. Alle vifter og kanaler ble rensset. Skulle gjerne sett at det ble montert sikkerhetsbrytere på alle 4 vifter.
Kun vifte i nr 6 har sikkerhetsbryter, de tre andre på loftene har vanlige lysbrytere.
Det er nå monter sikkerhetsbrytere på alle vifter.

4 A Loft
6 Loft



Det som til nå er utført:

- Rens av ventilasjon i alle leiligheter.
- Byttet 1x viftemotor i nr. 6 + bytte av lager i den andre vifta i Nr 6.
- Montert nye sikkerhetsbrytere på viftene.
- Renset utblåsnings kanalene til tørketrommel i vaskeriet.
- Montert 2 ventilrister i bakgård.
- Kartlagt kanaler i Nr. 4c. Her må vi også kartlegge leilighet 105 og 205 i 4b.



Aktiv Ventilasjon AS

Mosseveien 60, 1640 Råde
Avd. Oslo.
Sven Oftedals vei 5, 0950 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 387

Langes Gate 4 og 6 Borettslag
v/ Christian Grading
e-post: langesgate4og6@outlook.com

Råde: 27/2- 2024

Tilbud på rens av ventilasjonskanaler ved Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Vi henviser til arbeide utført hos dere nå i januar, 2024. På bakgrunn av utfordringer med ventilasjonssystemer og luftkanaler hos dere fremstår tilbud på ventilasjonsrens som følger: Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

Se: **Forskrift om brannforebygging §9**

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensete partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget

Astma og Allergi forbundet anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (www.naaf.no)

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 880,- pr. boenhet
- 4 stk vifter på loft renses for støv kr: 14400,- totalt
- Evt. annet arbeid og bygget i bakgården utføres med timepris à kr: 907,-

Priser er ekskl. mva.

I prisen er det også inkludert:

- **Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens.** Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt **en tid** hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.
- **Rapport pr. boenhet**
Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.



OPPFØLGING AV PROSJEKT

Ved tilbakemelding fra styret etter rapport, følger vi opp etter nærmere avtale.

Informasjon:

Vi bruker roterende børster tilpasset kanaler fra: Dim Ø 80 mm til 600 mm og benytter støvsuger/avtrekksvifte ved behov. Vårt firma bestreber oss på at det skal være rent og i orden når vi er ferdig med rensingen slik at alle er fornøyde når oppdraget er fullført.

Vi må informeres hvis dere har brannvarslingsdetektorer som må tildekkes.

Arbeid som ønskes utført etter kl:16.00 blir pålagt 50% på gitt pris. Evt. bomavgift.

Hvis dere ikke har parkeringsplasser vi kan benytte under arbeid, kan P-avgift tilkomme.

Alle våre arbeidere har HMS/ byggekort utstedt av Arbeidstilsynet.

Tilleggsopplysninger:

Om dere ønsker, vil vi også gi tilbud på årlig oppfølgende serviceavtale.

Felles avtrekksvifter og Vaskeriet. Se rapport 31/1- 2024

Vi sender gjerne referanser relevante for deres prosjekt.

Tilbudet gjelder i 3 måneder dersom ikke annet er avtalt

Hvis det er noe dere lurer på, er det bare å ringe oss, tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på; post@aktivventilasjon.no.

Se gjerne også vår hjemmeside: <http://aktivventilasjon.no/>

Vi er godkjent lærebedrift og medlem av opplæringskontor.



Våre samarbeidspartnere:

Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS
Anders Sandvig
Daglig leder



Registrert leverandør i



Vi er totalleverandør og leverer alle tjenester vedrørende ventilasjon:

Rens, service, innregulering, feilsøk, rehabilitering, oppgradering, bytte av alle typer aggregat og kjøkkenventilatorer. Alt dokumenteres med rapport og bilder.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 25.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

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 fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

- For
 Mot

Sak 6 Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Øke styrken på fellesviften slik at det er i henhold til hovedkravene for ventilasjon og inneklime

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ingeborg Briseid Kraft

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Aira Din

- Katrine Hall

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Thea Christine Hjertholm



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.