



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 134 321  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LANGENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 15.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950134321

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 519 587	7 363 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 519 587</b>	<b>7 363 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		339 630	328 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		5 737 982	5 331 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 077 613</b>	<b>5 660 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 974</b>	<b>1 703 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 677	120 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 677</b>	<b>120 497</b>
Annen finanskostnad		1 080 927	1 153 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 927</b>	<b>1 153 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-953 250</b>	<b>-1 032 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 724	670 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 782 186	40 782 186
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 206 644	5 206 645
Sum varige driftsmidler		45 988 830	45 988 831
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		569 115	517 170
Sum finansielle anleggsmidler		569 115	517 170
Sum anleggsmidler		46 557 944	46 506 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		605	
Andre fordringer		178 166	143 551
Sum fordringer		178 771	143 551
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 134 929	3 280 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 134 929	3 280 583
Sum omløpsmidler		3 313 700	3 424 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 871 644</b>	<b>49 930 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 966 818	28 478 094
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 966 818</b>	<b>28 478 094</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 977 618</b>	<b>28 488 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 527 488	20 161 739
Øvrig langsiktig gjeld		967 193	933 174
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 494 681</b>	<b>21 094 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 494 681</b>	<b>21 094 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 489	6 214
Leverandørgjeld		337 124	279 384
Skyldige offentlige avgifter		1 955	
Annen kortsiktig gjeld		54 777	60 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>399 345</b>	<b>346 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 894 027</b>	<b>21 441 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 871 644</b>	<b>49 930 135</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 343570

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 134 321  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LANGENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 11.04.2026



Organisasjonsnr: 950 134 321  
LANGENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 519 587	7 363 574
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 519 587</b>	<b>7 363 574</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		339 630	328 380
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		5 737 982	5 331 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 077 613</b>	<b>5 660 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 441 974</b>	<b>1 703 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 677	120 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 677</b>	<b>120 497</b>
Annen finanskostnad		1 080 927	1 153 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 080 927</b>	<b>1 153 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-953 250</b>	<b>-1 032 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 724	670 593
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>



Organisasjonsnr: 950 134 321  
LANGENGA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

40 782 186

40 782 186

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

5 206 644

5 206 645

Sum varige driftsmidler

45 988 830

45 988 831

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

569 115

517 170

Sum finansielle

anleggsmidler

569 115

517 170

Sum anleggsmidler

46 557 944

46 506 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

#### Fordringer

Kundefordringer

605

Andre fordringer

178 166

143 551

Sum fordringer

178 771

143 551

#### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

3 134 929

3 280 583

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 134 929

3 280 583

Sum omløpsmidler

3 313 700

3 424 135

SUM EIENDELER

49 871 644

49 930 135

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 800	10 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 800</b>	<b>10 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	28 966 818	28 478 094
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>28 966 818</b>	<b>28 478 094</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 977 618</b>	<b>28 488 894</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 527 488	20 161 739
Øvrig langsiktig gjeld	967 193	933 174
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 494 681</b>	<b>21 094 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 494 681</b>	<b>21 094 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 489	6 214
Leverandørgjeld	337 124	279 384
Skyldige offentlige avgifter	1 955	
Annen kortsiktig gjeld	54 777	60 730
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>399 345</b>	<b>346 328</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 894 027</b>	<b>21 441 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 871 644</b>	<b>49 930 135</b>



Organisasjonsnr: 950 134 321  
LANGENGA BORETTSLAG

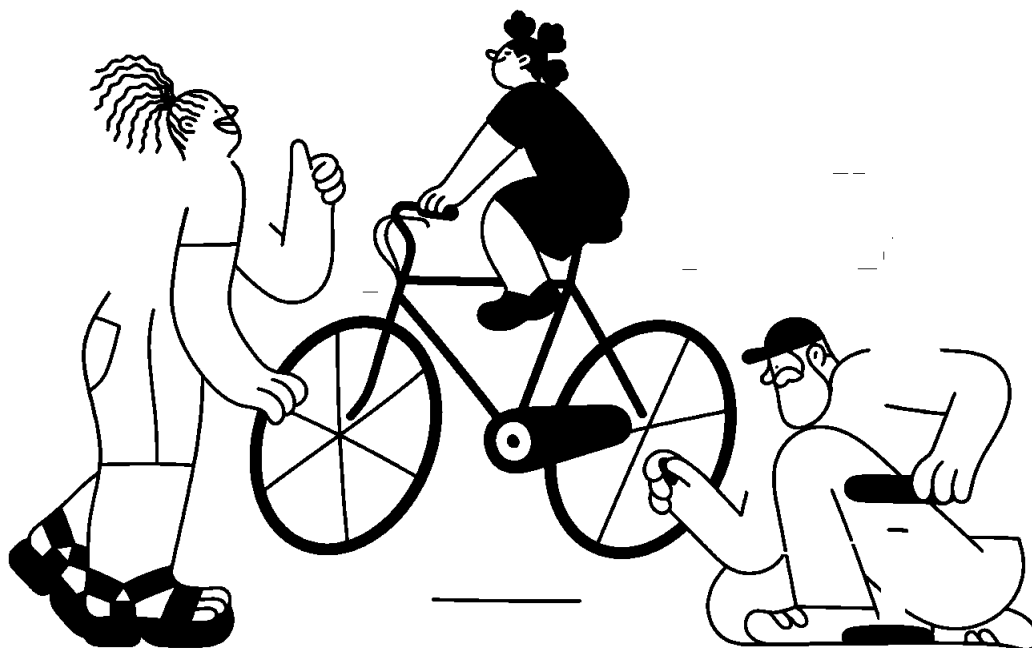
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4738

LANGENGA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LANGENGA 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 med møte:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 18:00 og lukker 15. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4738>

Det holdes også et frivillig møte 12. mars kl. 09:00 , Hopen Servering AS, Torggata 91, Hamar (Tidl. Kjøkkenet AS).

### 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.

### Annen informasjon

Dersom du benytter analog stemmeseddel, må denne leveres i styrets postkasse som henger på garasjen mellom nr 12 og 14, innen fristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer - honorar til valgkomiteen
7. Språkvask av husordensreglene
8. Endring av husordensreglene - dyrehold
9. Garasjer



10. Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

Med vennlig hilsen,  
Styret i LANGENGA 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Brodal og Christian Nyborg Kristiansen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 36



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 4738 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4738 Langenga Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
3. Rehabiliteringsregnskap hittil.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i fjor at honoraret til styret for perioden 2025/2026 skulle være kr 280 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-, som vedtatt av generalforsamlingen i fjor.

#### Sak 6

### Andre honorarer - honorar til valgkomiteen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har utarbeidet informasjon om tillitsvalgte som er på valg. Informasjon ble satt opp i alle oppganger, lagt i postkasser og lagt ut på Vibbo. Valgkomiteen har hatt møte med sittende styre.

#### Styrets innstilling

Det foreslås at de tre medlemmene i valgkomiteen får kr 3 000,- hver for jobben de har gjort denne perioden. Til sammen kr 9 000,-.

#### Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer får kr 3 000,- hver. Til sammen kr 9 000,-.



Sak 7

## Språkvask av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til språkvask av husordensreglement til generalforsamlingen 2026.

Husordensreglementet er gjennomgått og fått et enklere språk og noen rettelser. Innholdet/betydningen skal være den samme som før, men med en annen ordlyd enkelte steder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at de reviderte husordensreglene vedtas.

Se vedlegg 4, sidene 25-29.

### Forslag til vedtak

De reviderte husordensreglene vedtas.

### Vedlegg

4. Revidert husordensreglement - språkvask.pdf

Sak 8

## Endring av husordensreglene - dyrehold

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår forslag nr 1 vedr. fornyelse av punktet DYREHOLD i husordensreglementet. Endringen er i tråd med gjeldende rett, og sikrer at ev. søkere forplikter seg til et ansvarlig dyrehold.

Andelseier Harald Solberg har også sendt inn en sak med forslag om endring av denne regelen. Den ligger som forslag nr. 2.

Vi har satt forslagene opp mot hverandre.

### Styrets innstilling

Styret ber andelseierne vurdere om regelen skal endres og i så tilfelle, hvilken av reglene som skal tas inn i husordensreglene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensreglene - dyrehold
- Mot Endring av husordensreglene - dyrehold



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: Forslag til endring av punktet DYREHOLD i husordensreglene: DYREHOLD I henhold til borettslagsloven § 5-11 kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.

2. Harald Solberg sitt forslag: Tjenestehunder, førerhunder og servicehunder skal ikke søkes om, de er velkommen med eier. Kjøledyr med så som hund, katt, kaniner osv. er tillatt, styret skal informeres ved anskaffelse. Når disse luftes ute skal de være i bånd, ekskrementer skal tas opp og fjernes. En skal ikke lufte dyr på plen utenfor inngangsparti. Reptiler, krypdyr er ikke tillatt.

Sak 9

## Garasjer

Forslag fremmet av:

Harald Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil med dette påpeke at det er urimelig at 3 andelshavere sitter med 2 garasjer hver, dette med tanke på at det i husordensreglene står beskrevet at hver andelseier kan kun leie en garasje pr leilighet. Eventuelt ledige garasjer leies med en mnd. oppsigelse.

Det at enkelte andelseiere skal kunne sitte med 2 garasjer finner jeg rimelig urettferdig når det står andelseiere på venteliste. Med dette vil jeg anbefale følgende til avstemning på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er enig i at dette er urimelig, men rent juridisk er det ikke anledning til å si opp avtalen i hht avtaleloven §36. Den må i så fall prøves rettslig.

Forslag til vedtak

De andelseiere som har 2 garasjer må levere en av garasjene tilbake til borettslaget med en måneds oppsigelse. Dette i hht. husordensregler av 2018.



Sak 10

## Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

Forslag fremmet av:

Harald Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har hørt at Midtenga borettslag har forbud mot fyrverkeri. I samsvar med Midtenga Borettslag foreslår jeg følgende:

Det er ikke lovt til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

### Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget fra Harald Solberg og at det tas inn som et eget punkt i husordensreglene. Styret har laget en egen formulering av regelen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri
- Mot Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag: Det er ikke tillatt å bruke noe form for fyrverkeri på Langenga borettslag sin eiendom. Forbudet gjelder ikke stjerneskudd.
2. Harald Solberg sitt forslag: Det er ikke lov til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år. Varamedlemmer velges hvert år.

### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Randi Kleiven Solberg  
Kristian Bakkens Veg 12 B

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gjermund Kvernbekk Galaaen  
Kristian Bakkens Veg 1 A
- Kjersti Haakensveen  
Kristian Bakkens Veg 12 A

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Nyborg Kristiansen  
Kristian Bakkens Veg 1 B

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 12. mars 2026.pdf
2. Blank side.pdf

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Randi Kleiven Solberg  
Kristian Bakkens Veg 12 A

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Egil Holter  
Kristian Bakkens Veg 12 C



Sak 13

## Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år

I hht vedtektene § 9.9 Valgkomité, skal borettslaget ha en valgkomité med 3 medlemmer.

Det velges ett medlem hvert år som skal fungere i 3 år. Det 3. året er man leder av valgkomiteen.

### Roller og kandidater

Valg av 1 medlem til valgkomiteen Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- Anne Marit Holter  
Kristian Bakkens Veg 12 C



## Styrets årsrapport

### Årsrapport 2025/2026

#### El-tavler (hovedtavler) i alle blokkene:

El-tavler i alle blokkene skal skiftes ut. Disse er fra byggeåret 1972. Det vil bli innhentet pris fra flere leverandører.

#### Heis:

Heisene begynner å bli gamle, men med godt vedlikehold og forsiktig bruk håper vi at disse vil fungere noen år til.

Ved heisstans, ta kontakt med styret, mobil Langenga Borettslag 97 68 84 98.

#### El-bil ladere:

Borettslaget har totalt 8 ladepunkter. En ladesstolpe (2 punkter) i nr 3 er midlertidig satt ut av drift. Priser reguleres etter samarbeid med Current.

Borettslaget har egen gruppe på Current som beboere kan melde seg inn i. Dette gir rabatt på lading. Ta kontakt med styret om du ønsker å bli med i gruppa.

#### Dugnader:

Trapp mellom Midtenga borettslag og Langenga borettslag (ved nr 12) er utbedret.

Det er ryddet i tilfluktsrom. Gamle møbler ble lagt ut på kjøp/salg i Hamar og hentet av folk i distriktet. Det står igjen noen møbler som vil bli kjørt bort senere.

Det ble gjennomført dugnad våren 2025, med kosting, maling, oljing, søppelplukking m.m.

#### Garasjer:

Det er lagt nytt vannbord på alle garasjeanleggene. Ødelagte takrenner og nedløp er skiftet. Utskiftning av råtne panelbord og overflatebehandling av garasjeanleggene utføres i 2026.

Timere i alle garasjer skal fjernes og nye doble stikkontakter vil bli montert.

Det utføres service av garasjeanlegg i oktober hvert år.

#### Kanalrens og fasadevask:

Det er utført kanalrens og fasadevask i alle blokker.

#### Vanninntrenging i inngangspartier nr 12 og 14:

Etter Amy (nedbør) i høst kom det inn vann i alle inngangspartier i nr 12 og 14. Styret har sammen med OBOS Prosjekt hatt flere befaringer og møter, og det vil bli informasjon om dette på generalforsamlingen.



#### Stikkprøvekontroll, vinduer og balkongdører:

OBOS Prosjekt og styreleder var på befaring i noen leiligheter i alle blokkene. Det vil bli informasjon om dette på generalforsamlingen.

#### HMS-modulen:

Borettslagets fellesområder er gjennomgått med hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

#### Vibbo:

Styret ønsker å bruke Vibbo mest mulig i kommunikasjon med beboerne. Der det er informasjon som anses som svært viktig, legges det imidlertid papir i postkasser. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo.

#### Inngangsdører:

Alle inngangsdører har fått montert mobilnøkkel med systemet Unloc. Dette innebærer at beboere kan åpne utgangsdørene med mobil. Dette er et samarbeide mellom OBOS, Hamar kommune, hjemmesykepleien og borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

#### Røykvarslere / pulverapparat i fellesområder:

Det er montert nye røykvarslere og pulverapparat i fellesområder. Jobben er utført av Firesafe AS. Etter sluttkontroll med Firesafe vil det bli utarbeidet branninstruks, som henges opp i alle inngangspartier.

#### Diverse:

Det har vært rydding og bortkjøring av busker og gammel hekk mellom Kristian Bakkens veg 10 og 12. Dette ble utført av firma Gammel Nok AS.

Høsten 2025 ble alle hekker i nr 12 og 14 klippet ned. Dette var en stor jobb og ble utført av firma Gammel Nok AS.

Det har vært mye oppfølging fra styret vedrørende gravearbeider i Kristian Bakkens veg. Purring om asfaltering og belysning. Det mangler fortsatt en lysmast. Når den kommer har vi ikke fått svar på.

Hamar, 12.02.2026

Hilsen styret i Langenga Borettslag



## LANGENGA BORETTSLAG ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738

### 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 077 807</b>	<b>3 015 432</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		488 724	670 593
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-634 251	-590 448
Innsk. øremerk. bankkto		-17 926	-40 784
Uttak øremerk. bankkto		0	80 701
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-163 452</b>	<b>120 062</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 914 355</b>	<b>3 135 494</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 313 700	3 424 135
Kortsiktig gjeld		-399 345	-346 328
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 914 355</b>	<b>3 077 807</b>





### LANGENGA BORETTSLAG ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 474 686	7 265 636	7 476 000	7 826 744
Ladeinntekter elbil		44 251	13 847	30 000	30 000
Andre inntekter	3	650	84 091	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 519 587</b>	<b>7 363 574</b>	<b>7 506 000</b>	<b>7 856 744</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-59 630	-48 380	-49 000	-56 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 291	-11 016	-12 000	-11 800
Forretningsførerhonorar		-212 835	-204 650	-214 000	-222 000
Konsulenthonorar		-191 557	-80 213	-160 000	-210 000
Drift og vedlikehold	7	-1 201 690	-1 130 917	-807 000	-1 694 000
Forsikringer		-374 581	-301 382	-353 000	-416 000
Kommunale avgifter	8	-2 180 895	-2 115 467	-2 418 000	-2 489 000
Ladekostnader EL-bil		0	-2 283	-5 000	0
Energi/fyring	9	-181 287	-165 632	-235 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-639 605	-576 337	-640 000	-706 000
Andre driftskostnader	10	-744 240	-744 081	-788 000	-813 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 077 613</b>	<b>-5 660 358</b>	<b>-5 961 000</b>	<b>-7 078 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 441 974</b>	<b>1 703 216</b>	<b>1 545 000</b>	<b>778 344</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	127 677	120 497	20 000	80 000
Finanskostnader	12	-1 080 927	-1 153 120	-1 145 000	-986 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-953 250</b>	<b>-1 032 623</b>	<b>-1 125 000</b>	<b>-906 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>488 724</b>	<b>670 593</b>	<b>420 000</b>	<b>-127 656</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		488 724	670 593		





**LANGENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950134321, KLIENTNR. 4738**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 556 502	40 556 502
Tomt		225 684	225 684
Andre varige driftsmidler	14	5 206 644	5 206 645
Øremerkede bankinnskudd		569 115	517 170
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 557 944</b>	<b>46 506 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		605	0
Forskuddsbetalte kostnader		168 076	143 551
Andre kortsiktige fordringer	15	10 090	0
Driftskonto OBOS-banken		942 796	867 560
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 157	0
Sparekonto OBOS-banken		2 190 976	2 413 024
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 313 700</b>	<b>3 424 135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 871 644</b>	<b>49 930 135</b>





	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 108 * 100		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		28 966 818	28 478 094
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 977 618</b>	<b>28 488 894</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 527 488	20 161 739
Borettsinnskudd	17	912 000	912 000
Annen langsiktig gjeld		55 193	21 174
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 494 681</b>	<b>21 094 913</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		337 124	279 384
Skyldige offentlige avgifter	18	1 955	0
Påløpte renter		5 489	6 214
Energiavregning	19	54 777	60 730
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>399 345</b>	<b>346 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 871 644</b>	<b>49 930 135</b>
Pantstillelse	20	21 912 000	21 912 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 16.2.2026  
Styret i Langenga Borettslag

Randi Irene Kleiven Solberg

Ida Brodal

Egil Holter

Christian Nyborg Kristiansen

Kjersti Olsen





## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm el-kjøretøy	1 200
Strøm til fryser	5 650
Felleskostnader	6 771 024
Garasjeleie	1 200
Garasjeleie	310 000
Internett-tilgang	155 280
Vask trapp/gang/heis	230 332
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 474 686</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Håndsender	650
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>650</b>





## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-17 000
Fri bil, tlf etc.	-660
Arbeidsgiveravgift	-41 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 630</b>

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 2024/2025	-280 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-280 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 202

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 291
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 291</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-402 517
Drift/vedlikehold VVS	-89 067
Drift/vedlikehold elektro	-46 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 390
Drift/vedlikehold heisanlegg	-237 172
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-168 196
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 437
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 201 690</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-728 072
Vann- og avløpsgebyr	-1 030 722
Renovasjonsgebyr	-422 101
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 180 895</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 287
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-181 287</b>





## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 172
Diverse utstyr	-3 324
Lyspærer og sikringer	-4 855
Vaktmestertjenester	-249 965
Renhold ved firmaer	-262 218
Snørydding	-73 560
Gressklipping	-73 238
Andre driftskostnader	-17 437
Kontor- og datarekvisita	-5 733
Trykksaker	-5 694
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 202
Andre kontorkostnader	-28
Telefon, annet	-3 298
Bilgodtgjørelse	-2 040
Kontingenter	-21 600
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-10 650
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-744 240</b>

## NOTE 11

### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 490
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 878
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>127 677</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 080 927
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 080 927</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1970	7 721 112
Tilgang 2008	10 533 030
Tilgang 1992	8 305 250
Tilgang 1996	5 023 725
Tilgang 1999	8 973 385
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 556 502</b>

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.1/bnr.4113 M. flere

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





### NOTE 14

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2004	5 206 644	5 206 644
Ladestasjon		
Tilgang 2020	450 000	
Avskrevet tidligere	-449 999	
Avskrevet i år	-1	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>5 206 644</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1</b>
--------------------------------	--	-----------

### NOTE 15

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer		10 090
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>10 090</b>

### NOTE 16

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,13 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-20 897 719	
Nedbetalt tidligere	735 980	
Nedbetalt i år	634 251	-19 527 488
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-19 527 488</b>

### NOTE 17

#### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-912 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-912 000</b>

### NOTE 18

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-1 157
Skyldig arbeidsgiveravgift		-798
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-1 955</b>





## NOTE 19

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-343 817
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-343 817</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	56 613
Fjernvarme	232 426
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>289 040</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-54 777</b>
----------------------------	----------------

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.

## NOTE 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	912 000
Pantelån	19 527 488
<b>TOTALT</b>	<b>20 439 488</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 556 502
Tomt	225 684
<b>TOTALT</b>	<b>40 782 186</b>





Til generalforsamlingen i Langenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall 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 ellers 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

22 av 36 4738 Langenga Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 20. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



**Rehabiliteringsregnskap Langenga borettslag - Fasade-vinduer-verandadører**

<b>Kostnader/år</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Obos Prosjekt	46 309	11 310
Edvardsen Elektro	4 750	
Kvernmo Tak	187 985	
	<b>239 044</b>	<b>11 310</b>



## HUSORDENSREGLER FOR LANGENGA BORETTSLAG

### INNLEDNING

Langenga borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand. Reglene skal sikre deg, din familie, og dine naboer ro, orden og hygge i hjemmet, og på borettslagets område. Du er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av din husstand og av dine gjester.

### BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett på hverandre, og at alle må ta hensyn til sine naboer. Leiligheter og andre rom skal brukes slik at man ikke sjenerer andre beboere. Bruk av støyende verktøy, musikkinstrumenter, og lignende, må ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager, og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. På helligdager/høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro i leiligheten. (Hvis det må gjøres unntak, skal dette være etter samtykke fra de som blir sjenert av dette.) Vi oppfordrer alle til å varsle naboer hvis en skal ha festlig sammenkomst, pusse opp el.l, og at en utviser mest mulig hensyn.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det skal ikke stå gjenstander i ganger eller trapperom.  
Det skal ikke benyttes el.-utstyr på en slik måte at det kan føre til brann.  
Den som vil leke med ball eller lignende, må bruke områder som er avsatt til dette, og på en slik måte at det ikke sjenerer andre.  
Utearealer, plener, trær og beplantning skal bevares på best mulig måte.  
Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr utendørs fordi det er sjenerende og kan tiltrekke mus og rotter.

### HOVEDDØRER OG PORTELEFON

Inngangsdørene, samt dører til kjellere og boder skal alltid være lukket og låst. Alle beboere har ansvar for de personer man gir adgang til blokken, ved å lukke opp hoveddøren. For alles trygghet bes det om at man bare åpner for de man vet hvem er. Dørautomatikk eller digital nøkkel skal brukes når du skal inn eller ut. Dørautomatikken tåler ikke at dørene presses opp/igjen, eller at noen står og holder døren oppe. Det må heller ikke legges/settes gjenstander i dørkarmen, slik at døren ikke lukker seg. Ev. feil og mangler meldes til styret.

### ANDELSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR VED TAP AV NØKLER

Andelseieren kan bli økonomisk ansvarlig for kostnader som følge av at nøkler tilhørende Langenga borettslag kommer på avveie.



## **HEIS**

Heisen er til for alle beboere og gjester. Ved ev. heisstans er det viktig å bevare roen, og man kan kontakte styret eller følge instruksjoner som finnes i «heiskupeen».

Ev. feil og mangler meldes til styret.

## **TV OG BREDBÅND**

Borettslaget har felles avtale om TV- og bredbåndsleverandør, og dette dekkes gjennom månedlige fellesutgifter. Det er ikke tillatt å benytte utstyr som gjør skade på borettslagets eiendom og nett, eller sette opp antenner, parabol e.l.l. på borettslaget eiendom.

## **LEILIGHETSDØRER/POSTKASSE**

Det bes om at dør og postkasse merkes med godkjente og tydelige skilt som bekostes av andelseieren.

## **VASK OG RENHOLD**

Andelseier er ansvarlig for nødvendig renhold av gang, trapperom, trapp og heis i forbindelse med f. eks. rehabilitering eller oppussing av leilighet eller flytting.

## **DUGNAD**

Hvert år er det ønskelig at beboerne deltar på dugnad. Styret innkaller til dugnad ved behov.

## **KJELLERE/FELLESROM/GANGER**

Fellesrom i kjeller/trapper/ganger skal ikke brukes til lagring av private eiendeler.

Det er avviste plasser for parkering av sykler og sparkere som er i bruk. Sykler og sparkere parkeres på beboers eget ansvar og må merkes med navn.

Borettslaget forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som ikke er merket og kostnader til bortkjøring vil bli belastet eier.

## **BALKONGER**

Balkonger, vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Markiser kan settes opp i godkjente farger.

Det er ikke tillatt å riste sengeklær, tøy, tepper e.l.l. fra balkong, vinduer eller i gangen.

Balkongen skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall eller annet skrot.

Grilling på balkong er bare tillatt med godkjent elektrisk grill, og grillingen må ikke medføre til sjenerende matos.

## **VEDLIKEHOLD AV BALKONGEN**



Se borettslagets vedtekter pkt. 5-2. Andelseier har ansvar for renhold og alminnelig vedlikehold, men borettslaget har ansvar for vinduer, balkongdør, rekkverk og beising av utvendig vegg. Endringer av blokken/fasade/garasjen er ikke tillatt uten godkjent vedtak i generalforsamlingen.

## UTEBODER

Utvendige boder i nr. 12 og 14 skal kun benyttes til oppbevaring av utemøbler og redskap/utstyr som blant annet: kost, rive, snøskyffel o.l. Dette utstyret er ment for felles anvendelse, og skal settes på plass etter bruk.

Den i oppgangen som daglig bruker barnevogn eller andre som har behov for gå-/rullestol, vil etter søknad til styret få tillatelse til å plassere disse i boden.

## LUFTING OG OPPVARMING

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler, eller luften gjennom entrédøren. Avtrekk fra leiligheten skjer automatisk igjennom ventilasjonsanlegget som er felles for hver blokk, og avtrekksventilene i kjøkken, bad og WC skal være åpne.

Den beste luftingen av leiligheten skjer ved å sette opp gjennomtrekk i 5 – 10 minutter et par ganger om dagen.

Friskluftventiler over vinduene skal være åpne, da dette er viktig i forbindelse med luftsirkulasjon og oppvarmingen av leiligheten.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger og i radiatorer ikke fryser.

Vinduene i trapperom skal være lukket og settes bare opp når det er behov for lufting av inngang og trapperom.

Når fyringssesongen starter skal beboer kontrollere at det ikke er luft i radiatorene leiligheten. Vedlikehold av radiatorer er borettslagets ansvar, dersom beboer ønsker endringer med radiatorer og tilhørende rør, må dette utføres av autorisert rørlegger (se pkt 5-2 i borettslagets vedtekter).

## BAD, TOALETT, KRANER OG LEDNINGER

I toalett må det kun kastes toalett-papir. Se til at ikke hår, tråder, klesfibre, fett m.m. skyldes i avløpsrør da det kan tette rørsystemet.

Steng kraner og unngå sjenerende sus i vannledningene.

Skyll en gang iblant med flytende avløpsåpner, for eksempel MUDIN, for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt bruddet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Stoppekranen i leiligheten bør stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

## RENOVASJON

Andelseiere skal sørge for kildesortering av eget avfall og skal benytte Sirkulas, til enhver tid gjeldende, veileder for avfallssortering.

Borettslaget har molokbeholdere utendørs for restavfall, matavfall, papiravfall og glass- og metallavfall. I tillegg er det boder til plastavfall, der det også er røde dunker som er merkede.



Molokbeholderne skal holdes låst for å unngå ekstra kostnader til tømning.  
Andelseier skal selv sørge for oppbevaring/bortkjøring av alt avfall utenom dette.  
Adgangskort til Sirkulas søppelanlegg skal overlates til ny eier ved fraflytting.

## **DYREHOLD**

Det er ikke tillat med reptiler, krypdyr, utekatt eller hund, med unntak av godkjent tjeneste-/førerhund. Det kan søkes om innekatt/annet inndyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad.

## **PARKERING**

Parkering av motorkjøretøy skal skje på anviste parkeringsplasser. Parkering skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, snørydding eller sandstrøing. Andelseiere/beboere med garasje skal ikke oppta plass på parkeringsplassen. Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre til borttauing uten varsel og kostnader for borettslaget.

## **GARASJER**

Garasjer leies ut til andelseiere i borettslaget etter søknad til styret. Det må påregnes at det er venteliste på garasjeplass.  
Leietager og den som disponerer garasjen må være bosatt, registrert i Folkeregisteret, med fast adresse i borettslaget. Leiligheter på bruksoverlating (framleie) gis også mulighet til å leie garasje for den perioden bruksoverlatingen gjelder. Annen leie slik som korttidsleie kan ved behov innvilges av styret etter særskilt søknad og vil gjelde for en fastsatt periode.  
Leieavtalen opphører automatisk ved fraflytting eller leie ikke betales. Styret kan endre leieavtalens innhold, si opp leietager eller endre garasjeleien i henhold til den gjeldende avtalen. Utleie av garasjer er begrenset til én garasje pr. leilighet. Eventuelle ledige garasjer kan leies ut med 1 mnd. oppsigelse.

## **UTSTYR TILHØRENDE BORETTSLAGET**

Andelseieren er ansvarlig for at det utleverte utstyr (røykvarsler/brannslukningsapparat, dekoder/modem og porttelefon) er i leiligheten og er montert/plassert i henhold til bestemmelsene om dette. Utstyret tilhører borettslaget, og skal være i den enkelte leilighet. Dersom noe utstyr blir skadet eller fjernet, blir det erstattet på leietakers bekostning. Andelseieren plikter også å medvirke til at den årlige kontroll/ettersyn av borettslagets utstyr, blir utført.

## **BRUKSOVERLATING**

Andelseier kan søke styret og få godkjennelse for bruksoverlating (framleie) av sin leilighet. Etter ny søknad kan styret godkjenne forlenget bruksoverlating.  
Andelseier har ansvaret for skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere/beboere kan få av hens bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn i leiligheten før godkjenning



fra styret foreligger.

## **RØYKING**

Røyking er forbudt i alle fellesareal innendørs. Det anmodes at det utvises hensyn ved røyking på balkonger og ved alle utgangsdører/uteområder.

## **KLAGER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Eventuelle klager skal rettes skriftlig til styret i borettslaget. Gjentatte, og alvorlige, overtredelser kan medføre salgspålegg av andelen.

## **TVISTER**

Eventuell tvist om husordensreglene, eller forståelsen av disse, avgjøres av styret med bindende virkning.

Dette reglement gjøres gjeldende fra generalforsamlingen 12. mars 2026, og alle tidligere reglement og supplerende rundskriv går ut til fordel for dette reglement.

Senere meldinger fra styret skal gjelde på linje med husordensreglementet.

*Husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen i mars 1993 med endringer vedtatt 10. mars 1999, 26. april 2001, 19. mars 2002 og 4. april 2005, og korrigert administrativt ved HOBBL/OBOSs kontor iht. ny lov om borettslag av 6. juni 2003, (iverksatt 15. august 2005). Endret på Generalforsamlingen 2018, Generalforsamlingen 2021, Generalforsamlingen 2022 og Generalforsamlingen 2026.*



## Generalforsamling Langenga Borettslag 12. mars 2026

### Valgkomiteens innstilling

#### Innledning:

Valgkomiteen har utarbeidet informasjon om tillitsvalgte som er på valg. Informasjon ble satt opp i alle oppganger, lagt i postkasser og lagt ut på Vibbo.

Valgkomiteen var på møte med dagens styre og informerte om forestående Generalforsamling og de som var på valg. Følgende er på valg; Styreleder Randi Solberg og nestleder Ida Brodal. De ble spurt om de ønsket gjenvalg.

Styreleder Randi Solberg tar gjenvalg. Nestleder Ida Brodal tar ikke gjenvalg. Styremedlem Christian N Kristiansen trekker seg etter 1 år grunnet arbeidssituasjon.

innen fristens utløp har følgende meldt seg til å gå inn i styret: Gjermund Kvernbekk Galaaen, Kr Bakkens Veg 1A styremedlem for 2 år, Kjersti Haakensveen, Kr Bakkens veg 12 A styremedlem for 2 år, Christian N Kristiansen, Kr Bakkens veg 1B vara 1 år, Anne Marit Holter, Kr Bakkens veg 12C til valgkomiteen for 3 år.

Delegater til OBOS generalforsamling:

Styreleder Randi I K Solberg, styremedlem Egil Holter.

#### Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder for 2 år, Randi Solberg
- Styremedlem for 2 år, Kjersti Haakensveen
- Styremedlem for 2 år, Gjermund Kvernbekk Galaaen
- Varamedlem for 1 år, Christian N Kristiansen

Delegat til OBOS generalforsamling: Styreleder Randi I K Solberg, vara Egil Holter

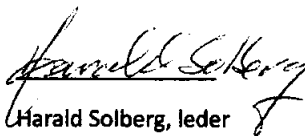
Valgkomiteens sammensetning blir:

- Oddveig Larsen, Kr Bakkens veg 1A, 1 år
- Kjell Olsen, Kr Bakkens veg 12B, 2 år
- Anne Marit Holter, Kr Bakkens veg 12C, 3 år

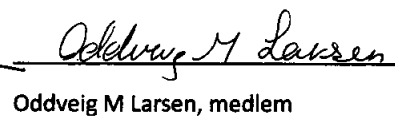
Hamar, 16.02.2026

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen Langenga Borettslag

  
Harald Solberg, leder

  
Kjell Olsen, medlem

  
Oddveig M Larsen, medlem





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.26

Selskapsnummer: 4738 Selskapsnavn: LANGENGA BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Margit Holten Sørleie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ida Brodal og Christian Nyborg Kristiansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-, som vedtatt av generalforsamlingen i fjor.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 6 Andre honorarer - honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens medlemmer får kr 3 000,- hver. Til sammen kr 9 000,-.

- For  
 Mot

## Sak 7 Språkvask av husordensreglene

De reviderte husordensreglene vedtas.

- For  
 Mot

## Sak 8 Endring av husordensreglene - dyrehold

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For endring av husordensreglene - dyrehold  
 Mot endring av husordensreglene - dyrehold

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets forslag: Forslag til endring av punktet DYREHOLD i husordensreglene: DYREHOLD I henhold til borettslagsloven § 5-11 kan beboere holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Styret kan, etter søknad med ansvarserklæring, gi tillatelse til dyrehold. Søknadsskjema med tilhørende ansvarserklæring kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som tidligere er gitt tillatelse til å holde hund/katt, kan ikke foreta nyanskaffelse uten ny søknad. Godkjent tjeneste-/førerhund er tillatt, og vi ber om at styret underrettes om dette.
- Harald Solberg sitt forslag: Tjenestehunder, førerhunder og servicehunder skal ikke søkes om, de er velkommen med eier. Kjæledyr med så som hund, katt, kaniner osv. er tillatt, styret skal informeres ved anskaffelse. Når disse luftes ute skal de være i bånd, ekskrementer skal tas opp og fjernes. En skal ikke lufte dyr på plen utenfor inngangsparti. Reptiler, krypdyr er ikke tillatt.

## Sak 9 Garasjer

De andelseiere som har 2 garasjer må levere en av garasjene tilbake til borettslaget med en måneds oppsigelse. Dette i hht. husordensregler av 2018.

- For  
 Mot



**Sak 10 Endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri
- Mot endring av husordensregler - forbud mot fyrverkeri

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets forslag: Det er ikke tillatt å bruke noe form for fyrverkeri på Langenga borettslag sin eiendom. Forbudet gjelder ikke stjerneskudd.
- Harald Solberg sitt forslag: Det er ikke lov til å bruke noe form for fyrverkeri i Langenga borettslag. Det eneste som kan aksepteres er stjerneskudd.

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Randi Kleiven Solberg

**Styremedlemmer (kun 2 skal velges)**

- Gjermund Kvernbekk Galaaen
- Kjersti Haakensveen

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Christian Nyborg Kristiansen

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Randi Kleiven Solberg

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- Egil Holter

**Sak 13 Valg av ett medlem til valgkomiteen for 3 år**

**medlem til valgkomiteen (kun 1 skal velges)**

- Anne Marit Holter



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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