



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 070 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 26.03.2026

### 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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 932070472

---

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		1 383 639	1 414 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 383 639</b>	<b>1 414 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 094 086	1 134 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 196 776</b>	<b>1 237 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 863</b>	<b>177 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 952	10 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 952</b>	<b>10 151</b>
Annen finanskostnad		22	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 930</b>	<b>10 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 793	187 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 761	4 209
Andre fordringer		122 708	154 519
Sum fordringer		125 469	158 728
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 972	416 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 972	416 988
Sum omløpsmidler		811 441	575 716
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		600 494	397 701
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>600 494</b>	<b>397 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>600 494</b>	<b>397 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 410	59 982
Annen kortsiktig gjeld		164 537	118 033
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>210 947</b>	<b>178 015</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 947</b>	<b>178 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360587

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 070 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: 26.03.2026

#### 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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 932 070 472  
LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 383 639	1 414 206
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 383 639</b>	<b>1 414 206</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 094 086	1 134 427
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 196 776</b>	<b>1 237 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 863</b>	<b>177 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 952	10 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 952</b>	<b>10 151</b>
Annen finanskostnad		22	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 930</b>	<b>10 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 793	187 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>



Organisasjonsnr: 932 070 472  
LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 761	4 209
Andre fordringer		122 708	154 519
Sum fordringer		125 469	158 728
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 972	416 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 972	416 988
Sum omløpsmidler		811 441	575 716
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		600 494	397 701
Sum opptjent egenkapital		600 494	397 701



<b>Sum egenkapital</b>	<b>600 494</b>	<b>397 701</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	46 410	59 982
Annen kortsiktig gjeld	164 537	118 033
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>210 947</b>	<b>178 015</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>210 947</b>	<b>178 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>811 441</b>	<b>575 716</b>



Organisasjonsnr: 932 070 472  
LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1495

LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 18:00 og lukker 26. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1495>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Morten Hauger er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjell Kvifte er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-.

**Styrets innstilling**

Honoraret holdes uendret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

Sak 6

## Husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger komplett forslag til husordensregler, slik de er utarbeidet og vedtatt av styret.

**Forslag til vedtak**

Forslag til husordensregler vedtas i sin helhet som de foreligger

**Vedlegg**

2. 2026 HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE.pdf



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samtlige i styret ble valgt inn for en periode for 2 år på ordinært årsmøte 2025. Av den grunn ingen på valg i år.

Forslag til vedtak

Ingen kandidater på valg



## Styrets årsrapport

### Styrets beretning 2025

Styret gjennomførte totalt 11 styremøter og samarbeidet internt i styret er meget godt. Fokus har vært orden på økonomi, best mulig avtaler med våre leverandører, drift og vedlikehold, samt opparbeide oss erfaring og lærdom om hvordan bygget vårt fungerer.

Nå som det er innflyttet i nummer 3 og 5 er endelig 1405 Langhus ferdig utbygget og Solid og Selvaag har pakket sammen og reist videre til nye prosjekter.

Det merkes godt at Selvaag og Solid har reist. Det har dessverre blitt vesentlig vanskeligere å få de til å rette opp reklamasjoner og avvik fra ett års befaringen – men vi «henger» på dem.

Økonomien til sameiet er god. Vi har klart å legge til side over 600.000 kroner som står på en høyrentekonto. Dette er vårt vedlikeholdsfond til fremtidige store reparasjoner og vedlikeholdsprosjekter. Fellesutgiftene eller husleien som det av mange kalles, holdes fortsatt uendret. Det er en prioritert oppgave for styret å klare å holde husleien på dagens nivå lengst mulig. Alt blir som kjent dyrere, så det vil komme en dag hvor vi ser oss nødt til å justere opp husleien. Heller det enn å bruke opp vedlikeholdsfondet som vi har opparbeidet.

Strøm er den desidert største utgiftsposten vår. Nesten alle i sameiet fikk penger tilbake fordi A-konto beløpet vi alle betaler er litt for høyt i forhold til energien som forbrukes i hver leilighet. Vi tipper disse er glad for tilbakebetalingen som nå alle skal ha fått.

Vi har inngått avtale om Norgespris på all felles energi i blokka samt garasjen inkludert lading av EI-biler. De som lader EI-bil i garasjen betaler spotpris til Elaway. Det arbeides nå med å få oversikt og system på dette slik at vi kan få refundert forskjellen mellom spotpris og Norgespris.

Vi har gjennomført ulike sosiale aktiviteter som bl.a. «bli kjent lunch» og julegrantenning. Det vil bli sendt ut informasjon på VIBBO om tilsvarende aktiviteter som vil bli gjennomført i 2026.

Samarbeidet med de andre sameiene på tunet blir stadig bedre. For bl.a. å oppnå bedre betingelser hos leverandører har vi samarbeid om snørydding, strøing, garasjeanlegget, gress- og sommervedlikehold, samt en felles serviceavtale med Bravida som tar service på mye av det tekniske i bygget vårt. Samarbeidet er organisert i et eget felles «sameie» som heter Langhus 1405 Driftsforening.

Vi ser at det fremdeles er for mange som ikke er aktive brukere av VIBBO og info-tavlen ved postkassene. God kommunikasjon er viktig forutsetning for godt samhold i sameiet vårt. Oppfordringen er å ta i bruk VIBBO – for det er der all informasjon legges ut.

Merk deg følgende for 2026:

15.april- 15. september Bålforbud ved gapahuken

22. april ☐☐☐ Garasjevask

En kveld før 17. mai ☐☐☐ Ugnad



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en kategori på felleskostnadene balanseføres og ikke kostnadsføres.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 600 494.



### **Budsjett 2025**

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Langhus 1405 Terrasse Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus 1405 Terrasse Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

### Ledelsens 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 internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 8474



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/om-revision/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

932070472



### LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE ORG.NR. 932070472, KLIENTNR. 1495

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 373 463	1 373 181	1 840 000	1 840 000
Ladeinntekter elbil		0	25 691	0	0
Andre inntekter	3	10 176	15 335	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 383 639</b>	<b>1 414 206</b>	<b>1 840 000</b>	<b>1 840 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 688	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-104 365	-100 350	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-3 825	24 045	-35 000	0
Drift og vedlikehold	7	-124 443	-283 573	-376 000	-221 450
Forsikringer		-88 669	-109 611	-120 000	-100 000
Kommunale avgifter		0	0	-12 000	-12 540
Ladekostnader EL-bil		-11 891	0	0	0
Andre anlegg	8	-102 000	-13 514	0	0
Kostnader underutvalg		0	0	0	-176 000
Energi/fyring	9	-66 935	-185 403	-475 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 886	-259 319	-268 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-274 947	-199 016	-247 000	-348 559
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 196 776</b>	<b>-1 237 117</b>	<b>-1 755 000</b>	<b>-1 780 709</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>186 863</b>	<b>177 089</b>	<b>85 000</b>	<b>59 291</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 952	10 151	0	0
Finanskostnader	12	-22	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 930</b>	<b>10 151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>202 793</b>	<b>187 240</b>	<b>85 000</b>	<b>59 291</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		202 793	187 240		



## LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE ORG.NR. 932070472, KLIENTNR. 1495

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 761	4 209
Forskuddsbetalte kostnader		80 164	154 519
Andre kortsiktige fordringer	13	9 163	0
Energiavregning	14	33 381	0
Driftskonto OBOS-banken		70 646	31 994
Sparekonto OBOS-banken		615 326	384 994
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		600 494	397 701
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>600 494</b>	<b>397 701</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 489	39 478
Leverandørgjeld		46 410	59 982
Energiavregning		0	78 555
Annen kortsiktig gjeld	15	137 048	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>210 947</b>	<b>178 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>811 441</b>	<b>575 716</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 02.03.2026  
Styret i Langhus 1405 Terrasse Sameie

Jan Morten Hauger

Kjell Magne Olsen

Elisabeth Mathiassen

Geir Tommy Liland

Karin Kvifte

Daniel Vik Åsrud



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	962 400
Garasje	103 200
Digital-TV/bredbånd	306 000
Leie/felleskostnader tidl.år	1 863
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 373 463</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert forsikring 2024	6 176
Startkapital	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 176</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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	-90 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-90 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 304

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 125
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 125</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 794
Drift/vedlikehold VVS	-17 358
Drift/vedlikehold elektro	-8 476
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 451
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 653
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 624
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 503
Kostnader dugnader	-585
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 443</b>

### NOTE 8

#### ANDRE ANLEGG

#### KOSTNADER

Langhus 1405 Driftsforening	-102 000
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-102 000</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-102 000</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-66 935
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-66 935</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 996
Diverse utstyr	-3 500
Vaktmestertjenester	-49 067
Renhold ved firmaer	-78 822
Snørydding	-36 754
Gressklipping	-82 882
Andre driftskostnader	-2 509
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 304
Andre kontorkostnader	-1 414
Bank- og kortgebyr	-3 099
Øreavrundning	-4
Velferdskostnader	-1 598
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 947</b>



## NOTE 11

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	464
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 952</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-22
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22</b>

## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Techem	9 163
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 163</b>

## NOTE 14

### ENERGIAVREGNING

#### INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt.-des. 25	-113 988
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-113 988</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon Techem	41 882
Innkjøpt strøm okt.-des. 25	105 487
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>147 369</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>33 381</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 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Techem	-137 048
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-137 048</b>



## HUSORDENSREGLER FOR LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/ beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, for egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere slik at de blir kjent med reglene og overholder de.

### 1 Fellesarealer

Alt utenfor din dør er fellesarealer og tilhører fellesskapet. Fellesarealene skal ikke benyttes til oppbevaring av private ting som sko, støvler, blomster eller lignende. Skade som blir påført utstyr, utearealer eller fellesarealer i bygningsmassene vil bli viderefakturert den som er skyldig i skaden.

### 2 Nattero

Det skal være ro i sameie etter kl. 23.00. Støyende uteaktiviteter som ballspill eller lignende avsluttes kl. 22.00.

### 3 Støyende arbeid

Støyende arbeid må kun finne sted i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og andre høytidsdager skal støyende arbeid ikke finne sted. Støyende arbeid er banking, boring i betongvegger, sliping, saging, etc.

### 4 Matlaging ute

Matlaging på veranda eller terrasse er tillatt så lenge den foregår med gass eller elektrisitet. Gass må oppbevares utendørs. Om man røyker er det viktig å påse at dette ikke er til ulempe for andre. Det bør ikke røykes ute etter kl. 23.00.

### 5 Gapahuk og bål plass

Gapahuk og bål plass kan benyttes i tidsrom der bål brenning er tillatt av det offentlige og når det er tilrådelig i forhold til vær og vind. Det skal være ro og bål brenning avsluttet innen kl. 22.00.

### 6 Uteområdet med trær

Det er ikke tillatt å hogge ned trær, kutte ned busker eller fjerne tørre nedfallstrær på kollen der gapahuken befinner seg. Dette er et «vernet»- område beregnet for rekreasjon og fine stunder.

### 7 Sjøppel på fellesområder

Det henstilles til at alle bidrar til å holde det pent og ryddig rundt oss. Ser du søppel så plukk det opp. Vi er et sameie der vi eier «alt» i sammen. Det er viktig å ta vare på våre verdier. Søppel må ikke henses på fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste noe ned fra verandaer eller vinduer. Vær nøye med å ta vare på sigarettneiper og snusposer, og annen emballasje tilhørende denne type aktiviteter. Det kan være skadelig for små barn og dyr, samt lite hyggelig for øvrige beboere. Ta hensyn til naboer når du fjerner snø eller vasker terrassen / balkong.

### 8 Kjøring på fellesareal

Kjøring opp foran blokk inngangene er forbudt. Kjøring kan likevel gjøres dersom dette er mest hensiktsmessig. Tomgangskjøring er ikke tillatt. Husk å flytt bilen så fort oppdraget er utført. Legg en lapp i frontruta med navn og telefonnummer i tilfelle noe skulle skje. Oppstillingsplass for brannbil skal aldri benyttes.

### 9 Velferdsrommet

Velferdsrommet kan leies kun av beboere i sameiet. Booking og betingelser finnes på VIBBO.



## 10 Postkasse skilt

Navneskilt til postkasser bestilles selv i henhold til FDV. Hvit skrift på sort bakgrunn.

## 11 Navneskilt ved egen inngangsdør

Skal du ha skilt ved din dør skal det plasseres ved siden av døra, ikke på døra.

## 12 Skadedyr

På grunn av faren for å tiltrekke seg skadedyr er det ikke tillatt å ha julenek/ fuglemat på den enkeltes veranda eller terrasse. Det samme gjelder all annen oppbevaring av ting som er spiselig eller kan tiltrekke seg skadedyr på annen måte.

## 13 Avskjerming

Vi anbefaler bruk av pil levegg for avskjerming imellom boenheter festet uten mekanisk inngrep i bygningens fasader. Farger på solavskjerming og markiser i henhold til FDV.

Innglassing av balkonger over rekkverkshøyde er ikke tillatt.

## 14 Kjøring og parkering

Det henstilles til at den enkelte beboer er nøye med å overholde bilregler og påse at man ikke kjører på plenen. I garasjeanlegget må det utvises spesielt aktsom kjøring og all kjøring skal foregå under 15 km/t.

## 15 Garasje plass

Har du en parkeringsplass i garasjeanlegget er det kun tillatt med en bil inne.

Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av beboer. Garasje plass kan ikke leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet. Beboere som ikke overholder reglene for bruk av gjesteparkeringene, kan bli tauet bort for egen regning og risiko.

## 16 Parkering på egen plass

Plasser bilen slik at du er godt innenfor din tildelte biloppstillings plass i garasjeanlegget. Har du mye snø på bilen er det fint å fjerne dette ute før du kjører inn. Det skal ikke lagres gjenstander på parkeringsplassen.

## 17 Boder

Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive eller brennbare væsker i bodene. Det samme gjelder illeluktende stoff eller annet som kan sjenere beboere.

## 18 Utbygging av terrasser og pergola på bakkeplan

Pergola er tillatt dersom den ikke er søknadspliktig etter byggeforskriftene. Materiale og fargevalg må tilpasses den øvrige bygningsmassen. Farge på rammeverk er mørk grå/sort. Er det duk skal denne tilsvare farger som angitt for markiser i FDV. (Mørk grå)

## 19 Hekker mellom naboer

En hekk mellom naboer, plassert på tomtegrensa, kan være maksimum 1,8m høy. Terrassen kan ha et rekkverk på 1,2m. og må utføres i samme materiale som den originale terrasse levert av utbygger. Den kan ikke være overbygd.

## 20 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyrehold ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal holdes i bånd utendørs og pose må medtas/ brukes. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier er ansvarlig hvis skader oppstår.





## 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 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 1495 Selskapsnavn: LANGHUS 1405 TERRASSE SAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jan Morten Hauger 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>Kjell Kvifte 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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000,-

For

Mot

**Sak 6 Husordensregler**

Forslag til husordensregler vedtas i sin helhet som de foreligger

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Ingen kandidater på valg

For

Mot



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim