



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 416 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### 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 927416220

---

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		823 788	1 158 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>823 788</b>	<b>1 158 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 225	9 226
Annen driftskostnad		373 310	785 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>462 405</b>	<b>874 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>361 383</b>	<b>283 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		545	1 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>545</b>	<b>1 185</b>
Annen finanskostnad		1 823	28 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 823</b>	<b>28 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 278</b>	<b>-27 259</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 105	256 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 356	41 581
Sum varige driftsmidler		32 356	41 581
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 356	41 581
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 962	4 050
Andre fordringer		9 381	14 618
Sum fordringer		14 343	18 668
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		272 154	8 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		272 154	8 707
Sum omløpsmidler		286 498	27 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 854</b>	<b>68 957</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		305 720	
Udekket tap			54 385
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>305 720</b>	<b>-54 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>305 720</b>	<b>-54 385</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			115 387
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>115 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>115 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			48
Leverandørgjeld		4 778	35
Annen kortsiktig gjeld		8 356	7 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 134</b>	<b>7 955</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 134</b>	<b>123 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>318 854</b>	<b>68 957</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360501

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 416 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### 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: 927 416 220  
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		823 788	1 158 230
<b>Sum inntekter</b>		<b>823 788</b>	<b>1 158 230</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 225	9 226
Annen driftskostnad		373 310	785 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>462 405</b>	<b>874 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>361 383</b>	<b>283 436</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		545	1 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>545</b>	<b>1 185</b>
Annen finanskostnad		1 823	28 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 823</b>	<b>28 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 278</b>	<b>-27 259</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		360 105	256 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>



Organisasjonsnr: 927 416 220  
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		32 356	41 581
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		32 356	41 581
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		4 962	4 050
Andre fordringer			
		9 381	14 618
Sum fordringer		14 343	18 668
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		272 154	8 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		272 154	8 707
Sum omløpsmidler		286 498	27 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 854</b>	<b>68 957</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	305 720	
Udekket tap		54 385
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>305 720</b>	<b>-54 385</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>305 720</b>	<b>-54 385</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 387
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>115 387</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>115 387</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		48
Leverandørgjeld	4 778	35
Annen kortsiktig gjeld	8 356	7 872
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>13 134</b>	<b>7 955</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 134</b>	<b>123 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>318 854</b>	<b>68 957</b>



Organisasjonsnr: 927 416 220  
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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. 6659

SAMEIET KVERNHUSVÅGEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6659>

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN



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

Benedikte Birkelund er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Stian Mork Skaar og Ove Fremsæter er valgt.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 6659\_Revisjonsberetning\_Sameiet\_Kvernhusvågen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.



Sak 7

## Valg av revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

### Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Edvardas Jankus



## Styrets årsrapport

### Innledning

Styret legger med dette frem årsrapporten for perioden fra forrige årsmøte og frem til årsmøtet i 2026. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid i perioden, viktige saker som er behandlet, samt status for økonomi og planer fremover.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Anette Vågsæter
- Styremedlem: Unni Driveklepp
- Styremedlem: Kenneth Svendsen Langedal

Styret har hatt fokus på god drift av sameiet, økonomisk kontroll og tydelig kommunikasjon med beboerne.

### Styrets arbeid

#### Styremøter og administrasjon

Styret har i perioden gjennomført månedlige styremøter, i tillegg til løpende dialog mellom møtene ved behov. Sakene som behandles i styret omfatter blant annet drift av sameiet, økonomi, vedlikehold, oppfølging av leverandører og henvendelser fra beboere.

Det ble også gjennomført et budsjettmøte høsten 2025 i samarbeid med forretningsfører i OBOS for gjennomgang av sameiets økonomi og planlegging av kommende periode.

#### Informasjon og kommunikasjon

Vibbo benyttes som hovedkanal for informasjon til beboerne.

I løpet av perioden har styret gjennomgått og oppdatert temaside i Vibbo for å gjøre informasjonen mer oversiktlig og lettere tilgjengelig. Noen temaside er slått sammen, noen er fjernet og andre har fått nye navn. Målet har vært å gjøre det enklere for beboerne å finne relevant informasjon om sameiet.

#### Drift og vedlikehold

Styret har i perioden fulgt opp løpende drift og forefallende arbeid i sameiet. Dette inkluderer blant annet oppfølging av vintervedlikehold som brøyting og strøing, samt oppfølging av ulike forhold knyttet til fellesområdene.

Styret arbeider også med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, som skal gi bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov. Parallelt arbeides det med å etablere tydeligere HMS-rutiner for sameiet. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, men planlegges fullført i løpet av våren.

Det er også opprettet egne grupper i Vibbo for beboere som ønsker å bidra med praktiske oppgaver i sameiet utover de årlige dugnadene. Beboere kan melde seg inn i gruppene dersom de ønsker å bidra med mindre vedlikeholdsoppgaver gjennom sesongen. Dette arbeidet honoreres med gavekort etter endt sesong.

#### Leverandøravtaler

Styret har i perioden hatt fokus på oppfølging av leverandøravtaler.

Sameiets forsikringsavtale ble reforhandlet i perioden. Den nye avtalen medførte en reduksjon i forsikringspremien på 37 % sammenlignet med tidligere avtale, noe som bidrar til lavere driftskostnader for sameiet fremover.



Styret vil også fremover ha fokus på å følge opp og vurdere eksisterende avtaler for å sikre gode tjenester til en fornuftig pris.

## Dugnader

Det arrangeres årlige dugnader i sameiet. Dugnadene bidrar til å holde fellesområdene i god stand og til å skape et godt bomiljø. Dugnader er også en sosial møteplass for beboerne og bidrar til å styrke fellesskapet i sameiet.

## Økonomisk oversikt

Sameiets økonomi vurderes som stabil. Regnskapet for året viser i hovedsak et resultat i tråd med budsjettet.

Styret følger økonomien tett i samarbeid med forretningsfører i OBOS, og arbeider kontinuerlig for å sikre en bærekraftig økonomi og forutsigbare kostnader for sameiet.

Styret har også fokus på å gradvis bygge opp midler til fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Dette er et viktig tiltak for å sikre at sameiet over tid har økonomisk handlingsrom til større vedlikeholdsoppgaver uten behov for store lån og uforutsigbare økninger i felleskostnadene.

## Fremtidsplaner

I kommende periode vil styret blant annet arbeide videre med:

- ferdigstilling av vedlikeholdsplan for sameiet
- ferdigstilling av HMS-rutiner
- videre oppbygging av midler til fremtidig vedlikehold
- oppfølging av leverandøravtaler
- løpende drift og vedlikehold

Styret ønsker fortsatt god dialog med beboerne og oppfordrer alle til å ta kontakt via Vibbo dersom man har innspill eller saker man ønsker at styret skal se nærmere på.

## Avslutning

Styret vil takke beboerne for godt samarbeid i perioden. Et velfungerende sameie er avhengig av godt samspill mellom styret og beboerne, og vi setter stor pris på engasjement, innspill og bidrag fra beboerne i løpet av året.

Styret vil også rette en takk til sameiets leverandører og forretningsfører i OBOS for godt samarbeid.

Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle og ivareta sameiet som et trygt og trivelig sted å bo.

For styret i Sameiet Kvernhusvågen

Anette Vågsæter



**SAMEIET KVERNHUSVÅGEN**  
**ORG.NR. 927416220, KLIENTNR. 6659**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	823 788	1 158 230	912 000	794 000
Andre inntekter		0	0	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>823 788</b>	<b>1 158 230</b>	<b>917 000</b>	<b>794 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-8 000	-11 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	10	-9 225	-9 226	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 064	-11 930	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-88 320	-84 925	-90 000	-94 050
Konsulenthonorar		-7 780	-4 734	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-12 609	-60 797	-75 000	-75 000
Forsikringer		-163 174	-150 484	-174 000	-199 003
Kommunale avgifter		0	-427 023	-135 000	0
Andre driftskostnader	7	-89 364	-45 805	-82 000	-173 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-462 405</b>	<b>-874 794</b>	<b>-660 000</b>	<b>-649 403</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>361 383</b>	<b>283 436</b>	<b>257 000</b>	<b>144 597</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	545	1 185	0	0
Finanskostnader	9	-1 823	-28 444	-42 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 278</b>	<b>-27 259</b>	<b>-42 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>360 105</b>	<b>256 177</b>	<b>215 000</b>	<b>144 597</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		54 385	256 177		
Til opptjent egenkapital:		305 720	0		



## SAMEIET KVERNUSVÅGEN ORG.NR. 927416220, KLIENTNR. 6659

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	10	32 356	41 581
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 356</b>	<b>41 581</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 962	4 050
Forskuddsbetalte kostnader		9 381	14 618
Driftskonto OBOS-banken		272 154	8 707
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>286 498</b>	<b>27 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 854</b>	<b>68 957</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		305 720	0
Udekket tap		0	-54 385
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>305 720</b>	<b>-54 385</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	0	115 387
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>115 387</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 356	7 872
Leverandørgjeld		4 778	35
Påløpte renter		0	48
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 134</b>	<b>7 955</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>318 854</b>	<b>68 957</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2026  
Styret i Sameiet Kvernhusvågen

Anette Vågsæter

Kenneth Svendsen Langedal

Unni Driveklepp



## 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	787 788
Parkering	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>823 788</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -70 000

**SUM STYREHONORAR -70 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -200

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 064

**SUM REVISJONSHONORAR -12 064**

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -12 609

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -12 609**

## NOTE 7

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -900

Diverse utstyr -10 660

Annet driftsmateriale -10 480

Snørydding -59 134

Andre driftskostnader -629

Andre kostnader tillitsvalgte -200

Drivstoff -1 001

Vedlikehold biler/maskiner -1 917

Bank- og kortgebyr -2 725

Øreavrundning -1

Velferdskostnader -1 717

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -89 364**

## NOTE 8

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken 296

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 34

Andre renteinntekter 215

**SUM FINANSINNEKTER 545**



### NOTE 9

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-1 731
Andre rentekostnader		-92
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-1 823</b>

### NOTE 10

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod			
Tilgang 2022	30 897		
Avskrevet tidligere	-7 724		
Avskrevet i år	-3 090		20 083
Snøfreser			
Tilgang 2023	30 681		
Avskrevet tidligere	-12 273		
Avskrevet i år	-6 136		12 272
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>32 356</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-9 225</b>
--------------------------------	--	--	---------------

### NOTE 11

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,65 %. Løpetiden er 2 år.			
Opprinnelig 2023	-770 547		
Nedbetalt tidligere	655 160		
Nedbetalt i år	-115 387		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>0</b>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kvernhusvågen

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernhusvågen 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

- 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.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 9. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ivar-André Norvik  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr.økkeid: MVJ5-OAVCL-6UFZZ-0Y1GA-XREVIH-YXPMO



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ivar-andre Norvik

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-09 12:45:11 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

15 av 19

Penneo Dokumentnøkkel: MVJES-OAVCL-6UFZZ-0Y1GA-XREVIH-YXPMO



Shape the future  
with confidence

**EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).**

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



## 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: 6659 Selskapsnavn: SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

### 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>Benedikte Birkelund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stian Mork Skaar og Ove Fremsæter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

## Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

## Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

- For  
 Mot

## Sak 7 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

- For  
 Mot

## Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Edvardas Jankus



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