



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANN SPEILET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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, 27.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 835 415	5 745 552
Sum inntekter		6 835 415	5 745 552
Kostnader			
Lønnskostnad		211 541	211 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 755	65 274
Annen driftskostnad		6 747 688	6 330 187
Sum kostnader		6 999 984	6 607 003
Driftsresultat		-164 570	-861 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 245	41 719
Sum finansinntekter		40 245	41 719
Annen finanskostnad		275 772	273 323
Sum finanskostnader		275 772	273 323
Netto finans		-235 527	-231 604
Resultat før skattekostnad		-400 097	-1 093 055
Årsresultat		-400 097	-1 093 055
Totalresultat		-400 097	-1 093 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 097	-1 093 055
Sum overføringer og disponeringer		-400 097	-1 093 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	40 756
Sum varige driftsmidler		1	40 756
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	40 756
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 231	37 270
Andre fordringer		561 388	1 385 338
Sum fordringer		576 619	1 422 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 505	1 827 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 505	1 827 814
Sum omløpsmidler		2 577 123	3 250 422
SUM EIENDELER		2 577 124	3 291 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 828 782	1 428 685
Sum opptjent egenkapital		-1 828 782	-1 428 685
Sum egenkapital		-1 828 782	-1 428 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 763 373	3 929 258
Sum annen langsiktig gjeld		3 763 373	3 929 258
Sum langsiktig gjeld		3 763 373	3 929 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 402	1 578
Leverandørgjeld		542 689	735 310
Annen kortsiktig gjeld		98 443	53 718
Sum kortsiktig gjeld		642 534	790 606
Sum gjeld		4 405 907	4 719 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 577 124	3 291 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360513

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANN SPEILET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 835 415	5 745 552
Sum inntekter		6 835 415	5 745 552
Kostnader			
Lønnskostnad		211 541	211 541
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 755	65 274
Annen driftskostnad		6 747 688	6 330 187
Sum kostnader		6 999 984	6 607 003
Driftsresultat		-164 570	-861 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 245	41 719
Sum finansinntekter		40 245	41 719
Annen finanskostnad		275 772	273 323
Sum finanskostnader		275 772	273 323
Netto finans		-235 527	-231 604
Resultat før skattekostnad		-400 097	-1 093 055
Årsresultat		-400 097	-1 093 055
Totalresultat		-400 097	-1 093 055
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 097	-1 093 055
Sum overføringer og disponeringer		-400 097	-1 093 055



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	40 756
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	40 756
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 231	37 270
Andre fordringer		561 388	1 385 338
Sum fordringer		576 619	1 422 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 000 505	1 827 814
Sum omløpsmidler		2 577 123	3 250 422
SUM EIENDELER		2 577 124	3 291 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 828 782	1 428 685
Sum opptjent egenkapital	-1 828 782	-1 428 685
Sum egenkapital	-1 828 782	-1 428 685
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 763 373	3 929 258
Sum annen langsiktig gjeld	3 763 373	3 929 258
Sum langsiktig gjeld	3 763 373	3 929 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 402	1 578
Leverandørgjeld	542 689	735 310
Annen kortsiktig gjeld	98 443	53 718
Sum kortsiktig gjeld	642 534	790 606
Sum gjeld	4 405 907	4 719 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 577 124	3 291 178



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

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. 7644

SAMEIET VANNSPEILET



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VANNSPEILET

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/7644>

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 avgj 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. Endring av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VANNSPEILET



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

Karoline Drangsholt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Stig Bjørnstad og Einar Tønne foreslås.

Forslag til vedtak

Stig Bjørnstad og Einar Tønne 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 underskudd fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport styret.pdf
2. 7644 Sameiet Vannspeilet revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

Sak 6

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av:
Idar Olav Grytdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker at vedtektene skal ha en formulering som fastslår at alle som skal ha styre verv i sameiet skal minimum eie, og eller eie og bo i sameiet, for å kunne inneha verv i sameiets styre. Dette bør stemmes over på årsmøtet.

Styrets innstilling



Styret mener at dette er forslag som vil medføre uheldige konsekvenser. Det er utvilsomt best å ha engasjerte beboere som medlemmer i sameiets styre.

Imidlertid har det vist seg for mange sameier/borettslag, at det kan være vanskelig å få personer til å inneha styreverv. Spesielt gjelder dette vervet som styreleder.

Dersom ingen av eierne/beboere er villig til å påta seg er slikt verv, blir løsningen å måtte leie inn ekstern styreleder. Å gjøre en slik endring i vedtektene, som foreslått, vil frata sameiet denne muligheten.

Styret vil derfor fraråde at dette forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtak for endring av styrende dokument: «Alle som skal inneha styre verv i sameiet skal eie, eller eie og bo, i sameiet».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem på valg i år. Kjell Berg ønsker å stille til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Berg

Vedlegg

1. Styrets forslag nytt styre pdf.pdf

2. Valgkomiteens innstilling til styre sameiet Vannspeilet 2026 til 2027.pdf



Styrets årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Buarø, Strindfjordveien 27C
Styremedlem	Geir Atle Katter, Grillstadfjæra 46
Styremedlem	Kjell Berg, Grillstadfjæra 46
Styremedlem	May Brocks, Grillstadfjæra 44
Styremedlem	Randi Helgesen Moe, Grillstadfjæra 26

Valgkomiteen

Ellen H. Indahl
Ruth Haaland-Krokan

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Vannspeilet

Sameiet består av 142 seksjoner.

Sameiet Vannspeilet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912294226, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Grillstadfjæra 14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,12

Gårds- og bruksnummer: 17 909

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Vannspeilet har ingen ansatte.



Styrets arbeide i 2025

I 2025 har styret holdt 9 formelle styremøter og et ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt. Det er holdt møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generelle innsynsrett i, men styret har allikevel valgt å publisere disse på Vibbo.

I tillegg til løpende drift og saksbehandling har styret i 2025 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Hms
- Innbrudd i området Grilstad Marina
- Bekjempelse av skjeggkre
- Avregning av fjernvarme og vann
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi er under kontroll. Styret har fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold har også i 2025 vært sterkt økende. Dette gjelder også kostnadene for energi og kommunale avgifter. Vedlikeholdskostnader har økt kraftig i 2025 og er betalt via oppsparte vedlikeholdsmidler. Bygningsmassens alder tilsier at vedlikeholdskostnadene øker. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold for å møte dette, men det har også i år vært nødvendig med en økning av felleskostnadene. Styret har besluttet å engasjere takstmann for gjennomgang av bygningsmassen i 2026. Dette for å få en oversikt over behov for framtidige utbedringer. For detaljer vises til vedlagte årsregnskap.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer:

Det er i 2025 årlige kontroller av:

- Heiskontroll og oppgradering av alarmer i samtlige bygg.
- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedringer av VVS og fjernvarmeanlegg.
- Utskifting av samtlige vannstoppere i leilighetene
- Oppgradering av alarmsentralene fra 2G til 4G
- Oppfølgende behandlinger av skjeggkre.
- Sjekk og utbedringer av samtlige tak.

Vaktmestertjenester: Sameiet har avtale med Drift Oss om vaktmestertjenester, vintervedlikehold og gartnertjenester. Driftoss er godt innarbeidet med oppgavene og styret er meget godt fornøyd med de tjenestene som blir levert.

HMS: Styret har løpende søkelys på HMS i sameiet. I samarbeide med vaktmester og våre leverandører er det gjennomført befaringer, sjekk og utbedring av tekniske installasjoner,



brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer, tak og lekeområder. I samarbeide med Obos er det utarbeidet en bærekraftsrapport for sameiet som styret benytter i sitt HMS arbeide.

Innbrudd i boder og garasjer: Også i 2025 har det vært innbrudd i boder og i parkeringskjeller. Samtlige hendelser er anmeldt til politiet og samtlige anmeldelser er henlagt. Styret påklaget henleggelsene, men politiet opprettholdt sine beslutninger. Denne opplevelsen deler vi med de andre sameiene på Grilstad Marina. Med bakgrunn i dette ble det gjennomført et møte, der alle styrelederne deltok, med hensikt å belyse disse problemene. Dette resulterte i en større artikkel i Adresseavisen og en beslutning om en prøveperiode om vakthold ut 2025. Natlig vakthold ble igangsatt og gjennomført i årets 3 siste måneder. Erfaringene er meget gode, og det diskuteres videreføring av ordningen i 2026.

Bekjempelse av skjeggkre: Etter funn av skjeggkre vinteren 2022 i noen leiligheter, ble det iverksatt en behandling for utryddelse i hele sameiet våren 2022 og med en oppfølgende behandling høsten 2022. Avtale ble inngått med Pelias AS som gjennomførte behandlingene. Som ekstra tiltak ble det gjennomført kontroller i løpet av 2023, 2024 og 2025. Det er ikke avdekket nye funn i disse kontrollene. Sameiet har inngått en avtale som sikrer årlige kontroll og behandling dersom nye tilfeller blir avdekket.

Driftsproblemer avfallshåndtering: Det har også i 2025 vært noen problemer og disse er fortløpende håndtert av Trondheim renholdsverk.

Avregningsmodell for fjernvarme og vann: Individuell avtegning av fjernvarme og vann ble igangsatt fra og med 1. januar 2024. Fra og med januar 2026 vil dette bli fakturert den enkelte månedsvis. Innbetaling av forskudd for dette blir fjernet fra samme dato.

Utskifting av vannstoppere: Samtlige vannstoppere (for kaldt vann) ble skiftet i 2025. For de som ønsket det ble også vannstoppere for varmt vann skiftet for egen regning.

Velforeningen Grilstad Marina: Sameiet er medlem i velforeningen og et av styremedlemmene i Vannspeilet er valgt inn som styremedlem og deltar på møter. Velforeningen representerer alle sameiene på Grilstad Marine i flere saker. I regi av velforeningen samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.



Leverandøravtaler

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, men overvåkes og reforhandles fortløpende. Noen av de største avtalene er:

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Telia (tidligere Get): Avtale om TV/bredbånd.

Avtalen gjelder i tre år fra avtaleinngåelse (2023) og er inngått i samarbeide med de andre sameiene på Grilstad Marina. Avtalen skal reforhandles i 2026.

Det ble brudd i forhandlingene mellom Telia og TV2 noe som resulterte i bortfall av TV2's kanaler i seks måneder. Sameiet ble kompensert økonomisk for dette.

Driftoss: Avtale om sommer- og vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester. Avtalen fungerer meget godt.

Techem: Avtale om avregning av fjernvarme og forbrukt vann.

TK ELEVATOR NORWAY AS: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester brannvarsling, elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet. Leverandøren har i 2025 gjennomført en total gjennomgang av sameiets el-installasjoner og brannvarslingssystem.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden. Har i 2025 gjennomført en total årlig gjennomgang og utbedring.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrisslingsanlegg. Har i 2025 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Pelias: Har vært ansvarlig for kontroll og utryddelse av skjeggkre. Ny avtale ble inngått i 2023 for framtidige kontroller.

Ladestasjoner for elbiler øker i antall og det regnes med fortsatt vekst. Etter et tidligere årsmøte beslutning om at dagens løsning fortsetter, er det fortsatt krav om at nye stasjoner monteres for egen regning og skal være av typen «mode 3». «Hytteladere» tillates fortsatt ikke. Det er satt en begrensning på tilkobling av lader via egen måler på 16A.

Levegger og gjerder: Styret mottok flere også i 2025 søknader om oppsett av gjerder og overbygg på terrasser. Det tillates oppsett av gjerder på bakkeplan etter samme utforming som terrassene over (glassgjerde). Det tillates også oppsett av levegger på bakkeplan etter en standard type som varslet i Vibbo.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning av kommunale avgifter fra Trondheim kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til fjernvarme felles/umålt og målerleie til Techem.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 934 589.



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnadene gjeldende fra 01.01.2026:

Felleskostnader: 3% økning
TV/bredbånd: kr 83 økning pr seksjon
Vedlikeholdssparing: 35% økning

Akonto fjernvarme er fjernet fra felleskostnadene. OBOS fakturerer den enkelte eier faktisk forbruk hver måned etterskuddsvis.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VANNSPEILET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-06 13:36:16 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: ZK7CZ-VAV8U-PYMT5-FG0FG-324EO-3EWUJ

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://eudt.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>. Se også [Såpelet vannspillet, revisjonsberetning.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 24



SAMEIET VANNSPEILET ORG.NR. 912294226, KLIENTNR. 7644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 443 894	5 745 482	6 441 000	6 768 000
Andre inntekter	3	391 520	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 835 415	5 745 552	6 441 000	6 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 141	-26 141	-26 141	-28 200
Styreonorar	5	-185 400	-185 400	-185 400	-200 000
Avskrivninger	12	-40 755	-65 275	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 451	-15 052	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-195 398	-186 473	-192 000	-200 640
Konsulenthonorar		-20 813	-25 870	-30 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 850 659	-2 470 725	-2 577 000	-2 292 000
Forsikringer		-496 409	-494 082	-534 000	-480 000
Kommunale avgifter		0	-404 521	-5 000	0
Kostnader sameie		-44 449	-29 184	-60 000	-50 000
Energi/fyring	8	-886 000	-655 360	-250 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 939	-872 273	-872 000	-1 018 584
Andre driftskostnader	9	-1 343 570	-1 176 648	-1 084 000	-1 322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 999 984	-6 607 003	-5 835 541	-5 941 424
DRIFTSRESULTAT		-164 570	-861 451	605 459	826 576
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 245	41 719	0	0
Finanskostnader	11	-275 772	-273 323	-284 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-235 527	-231 604	-284 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		-400 097	-1 093 055	321 459	576 576
Overføringer:					
Udekket tap:		-400 097	-1 093 055		



SAMEIET VANNSPEILET ORG.NR. 912294226, KLIENTNR. 7644

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	40 756
SUM ANLEGGSMIDLER		1	40 756
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 231	37 270
Forskuddsbetalte kostnader		423 783	808 402
Andre kortsiktige fordringer		0	9 228
Energiavregning	13	137 605	567 708
Driftskonto OBOS-banken		1 244 611	1 094 201
Sparekonto OBOS-banken		755 894	181 866
Sparekonto OBOS-banken II		0	551 747
SUM OMLØPSMIDLER		2 577 123	3 250 422
SUM EIENDELER		2 577 124	3 291 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 828 782	-1 428 685
SUM EGENKAPITAL		-1 828 782	-1 428 685
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 763 373	3 929 258
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 763 373	3 929 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 443	53 718
Leverandørgjeld		542 689	735 310
Påløpte renter		1 402	1 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		642 534	790 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 577 124	3 291 178
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 03.03.2026			
Styret i Sameiet Vannspeilet			
Frank Buarø /s/	Kjell Berg /s/	Geir Atle Katterm /s/	
Randi Helgesen Moe /s/	May Brocks /s/		



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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Felleskostnader	4 584 898
Felleskostnader lik	351 936
Garasje	39 000
TV/bredbånd	878 148
Lån	447 984
Leie/felleskostnader tidl.år	2 800
Vedlikeholdssparing	139 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 443 894

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning energi	363 527
Tryg	27 992
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	391 520

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 141
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 141

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	-185 400
SUM STYREHONORAR	-185 400

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 087

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 451
SUM REVISJONSHONORAR	-19 451

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-1 042 249
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 042 249
Drift/vedlikehold bygninger	-845 234
Drift/vedlikehold VVS	-97 290
Drift/vedlikehold elektro	-183 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 818
Drift/vedlikehold heisanlegg	-372 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 135
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 621
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 850 659

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-245 402
Andre fyringskostnader	-640 597
SUM ENERGI / FYRING	-886 000

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-38 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 785
Diverse utstyr	-8 238
Annet driftsmateriale	-6 783
Lyspærer og sikringer	-14 585
Vaktmestertjenester	-765 549
Vakthold	-3 854
Renhold ved firmaer	-386 229
Snørydding	-63 334
Andre driftskostnader	-2 503
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 087
Andre kontorkostnader	-6 233
Bank- og kortgebyr	-5 076
Øreavrunding	-60
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 343 570



NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 153
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 498
Andre renteinntekter	1 018
SUM FINANSINNTEKTER	40 245

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-275 772
SUM FINANSKOSTNADER	-275 772

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2021	203 776	
Avskrevet tidligere	-163 021	
Avskrevet i år	-40 755	
		0
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	122 601	
Avskrevet tidligere	-122 600	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-40 755
--------------------------------	----------------

NOTE 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	0
SUM INNTEKTER	0

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	0
Kommunale avgifter	0
SUM ENERGIAVREGNING	0

Uoppgjorte avregninger - gjøres opp i 2026	137 605
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	137 605
----------------------------	----------------

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 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-4 056 886

Nedbetalt tidligere

127 628

Nedbetalt i år

165 885

-3 763 373

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 763 373



Ranheim 4. februar 2026

**Til Valgkomiteen i sameiet Vannspeilet.
Forslag til årsmøtet.**

Styret i Vannspeilet sitt forslag til nytt styre.

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| • Styreleder Frank Buarø | ikke på valg |
| • Styremedlem Geir Atle Katten | ikke på valg |
| • Styremedlem May Brocs | ikke på valg |
| • Styremedlem Randi Helgesen Moe | ikke på valg |
| • Kjell Berg er på valg | ønsker gjenvalg. |

For styret i sameiet Vannspeilet

Frank Buarø
Styreleder



Ellen Holmes Indahl
Ruth Haaland Krokan
Grillstadfjæra 20/18
7053 Ranheim

Grillstadfjæra 04.02.2026

Sameiet Vannspeilet
v/styreleder Frank Buarø

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE I SAMEIET VANNSPEILET 2026-27

Valgkomiteens forslag til styre 2026/27 pr. 04.02.2026:

STYRELEDER	Frank Buarø	Ikke på valg
STYREMEDLEM	Kjell Berg	Gjenvalg for 2 år
STYREMEDLEM	May Brocks	Ikke på valg
STYREMEDLEM	Randi Helgesen Moe	Ikke på valg
STYREMEDLEM	Geir Atle Katten	Ikke på valg

Med vennlig hilsen

Ellen Holmes Indahl
For valgkomiteen



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: 7644 Selskapsnavn: SAMEIET VANNSPEILET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Karoline Drangsholt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stig Bjørnstad og Einar Tønne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtekter

Vedtak for endring av styrende dokument: «Alle som skal inneha styre verv i sameiet skal eie, eller eie og bo, i sameiet».

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjell Berg



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
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