



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN  
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: 19.03.2026

### 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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 917250316

---

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		6 213 417	5 625 415
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 213 417</b>	<b>5 625 415</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		473 515	348 005
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 121	3 121
Annen driftskostnad		4 959 243	4 000 255
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 435 879</b>	<b>4 351 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>777 538</b>	<b>1 274 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		231 620	168 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>231 620</b>	<b>168 432</b>
Annen finanskostnad		383	8 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>383</b>	<b>8 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>231 237</b>	<b>160 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 775	1 434 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</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		3 122	6 243
Sum varige driftsmidler		3 122	6 243
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 122	6 243
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 445	24 488
Andre fordringer		136 688	229 486
Sum fordringer		158 133	253 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 075 282	3 630 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 075 282	3 630 250
Sum omløpsmidler		5 233 414	3 884 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</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		4 554 055	3 545 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 554 055</b>	<b>3 545 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 554 055</b>	<b>3 545 280</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		297 694	210 805
Annen kortsiktig gjeld		384 788	134 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>682 481</b>	<b>345 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>682 481</b>	<b>345 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354107

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 250 316  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FJORDHAGEN  
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: 19.03.2026

#### 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, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 917 250 316  
SAMEIET FJORDHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 213 417	5 625 415
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 213 417</b>	<b>5 625 415</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		473 515	348 005
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 121	3 121
Annen driftskostnad		4 959 243	4 000 255
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 435 879</b>	<b>4 351 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>777 538</b>	<b>1 274 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		231 620	168 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>231 620</b>	<b>168 432</b>
Annen finanskostnad		383	8 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>383</b>	<b>8 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>231 237</b>	<b>160 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 008 775	1 434 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>



Organisasjonsnr: 917 250 316  
SAMEIET FJORDHAGEN

## 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		3 122	6 243
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 122	6 243
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 445	24 488
Andre fordringer		136 688	229 486
Sum fordringer		158 133	253 974
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 075 282	3 630 250
Sum omløpsmidler		5 233 414	3 884 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</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	4 554 055	3 545 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 554 055</b>	<b>3 545 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 554 055</b>	<b>3 545 280</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
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	297 694	210 805
Annen kortsiktig gjeld	384 788	134 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>682 481</b>	<b>345 187</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>682 481</b>	<b>345 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</b>



Organisasjonsnr: 917 250 316  
SAMEIET FJORDHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7600

SAMEIET FJORDHAGEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FJORDHAGEN

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 21:00 og lukker 19. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7600>

Det holdes også et frivillig møte 16. mars kl. 18:00 , Strindfjordveien 1, Store møte rommet .

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av leverandør EI-bil lading
7. Digital nøkkel
8. Valg av ny revisor
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET FJORDHAGEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Jørgen Algrøy fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Jørgen Algrøy (Obos rådgiver) er valgt

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret har foreslått Bård Aune og Øystein Bitnes

### Forslag til vedtak

Vedtak Bård Aune og Øystein Bitnes velges for signering av protokollen

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes



## Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

## Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 7600 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Sameiet Fjordhagen - revisjonsberetning.pdf

## Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 340 000,-

Bakgrunnen for økningen er at det fra og med 2025 er engasjert ekstern styreleder, noe som medfører noe høyere samlede styre honorarer enn tidligere år. Ekstern styreleder mottar kr 220,000 etter gjeldende avtale.

For å sikre et velfungerende og kompetent styre bestående av fire styremedlemmer, er det nødvendig å tilby honorarer på et nivå som gjør det attraktivt å påta seg styreverv og bidra aktivt i styrearbeidet.

Økningen utgjør 14,88 kr/måned per enhet, sammenlignet med foregående år, og honorarene ligger innenfor vedtatt budsjett.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 340 000,-, hvorav kr 220,000 gjelder honorar til ekstern styreleder etter gjeldende avtale.



Sak 6

## Bytte av leverandør El-bil lading

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret legger med dette frem sak om videre håndtering av elbillading i Sameiet Fjordhagen. Sameiet har i dag elbillading levert av Aneo. Det foreligger nå alternative løsninger som innebærer eventuelt bytte av leverandør, med tilhørende økonomiske og praktiske konsekvenser.

### 1. Bakgrunn

Dagens ladeanlegg eies av Aneo. Sameiet har inngått avtale på nedbetaling på infrastrukturen over 20 år. Kostnad ca 99 000,-pr år. Brukere av elbillading betaler abonnement, strøm og nettleie direkte via Aneo.

Ved et eventuelt bytte av leverandør må eksisterende lade infrastruktur kjøpes ut fra Aneo. Skal gamle ladere beholdes over til ny leverandør, må hver enkelt betale ut hver sin lader.

### 2. Økonomiske konsekvenser ved bytte

Estimert ut kjøpskostnad for lade infrastrukturen er ca. 1 300 000 -1 400 000.-inkl. mva. Eksakt beløp er avhengig av tidspunkt for overførsel. Dette må finansieres gjennom lån.

I dag koster infrastruktur som blir fordelt på seksjonseiere 99 000,- pr år.

Ved låneopptak og utkjøp av infrastruktur som blir fordelt på seksjonseiere :

5 års nedbetaling: 248 000.-pr år

10 års nedbetaling: 147 000,- pr år

Dette forutsetter at sameiet får lånefinansiering og til hvilken rente.

Det er tatt forbehold om kostnader fra leverandørene om arbeid, kostnader ved overføring av infrastruktur og ny leverandør .

### 3. Alternativer

Alternativ A – Fortsette med Aneo:

- Ingen investering eller låneopptak

- Uendrede felleskostnader

- Begrenset fleksibilitet i prismodell

Alternativ B – Bytte leverandør (f.eks. Laddel, Plug in, Elaway eller EMES):

- Sameiet kjøper og eier infrastruktur

- Krever låneopptak og økte felleskostnader

- Potensielt lavere lade priser for elbil brukere over tid

- Større fleksibilitet og fremtids sikring

### 4. Fordeler og ulemper



Fordeler ved bytte: Spare lade kostnader

Ulemper ved bytte: Betydelig felles investering, og økte felleskostnader

Det er innhentet priser fra følgende leverandører:

**Emes:**

Oppstartskostnad : 0

Månedspris- inkl leie av lader:268

Nettleie pris :79 øre kwt

Handelskost eller noe andre kostnader : \*ligger i nettleieprisen

Spotpris leveres: likt alle

Alt styres via app:ja

Månedspris eks leie lader: 49

Kan våre gamle easy ladere brukes: ja men sjekk garanti

Pris kjøp lader:9950

-----  
**Elaway:**

Oppstartskostnad : *kr 0 de 3 første månedene i drift*

Månedspris- inkl leie av lader: 259

Nettleie pris : *70øre/kWh*

Handelskost eller noe andre kostnader : \*

Spotpris leveres: *Spotpris kraft*

Alt styres via app: *Ja*

Månedspris eks leie lader: 79

Kan våre gamle easy ladere brukes: *Ja*

Pris kjøp lader: *14 500 – bestilling før idriftsettelse = kampanjepris 11 500*

-----  
**Plug in**

Oppstartskostnad : *kr 0*

Månedspris- inkl leie av lader: *ikke mulig*

Nettleie pris : pris kommer hvordan prismodell

Handelskost eller noe andre kostnader : + 15%

Spotpris leveres: *ja*

Alt styres via app: *Ja*

Månedspris eks leie lader: 69



Kan våre gamle easy ladere brukes: *Ja*

*De leverer ikke ladere for salg eller leie,*

---

## Laddel

Oppstartskostnad : *kr 0*

Månedspris- inkl leie av lader: *ikke mulig*

Nettleie pris : stipulert eksempel 85 øre

Handelskost eller noe andre kostnader :

Spotpris leveres: *ja*

Alt styres via app: *Ja*

Månedspris eks leie lader: 89

Kan våre gamle easy ladere brukes: *Ja*

*De leverer ikke ladere for salg eller leie alle må kjøpe dette 15-16000,-*

---

## Aneo

Oppstartskostnad : 599

Månedspris- inkl leie av lader: 299

Nettleie pris :91 øre

Handels kost eller noe andre kostnader : \* inkl i nettleie (3øre)

Spotpris leveres: Ja

Alt styres via app: Ja

Månedspris eks leie lader:

Kan våre gamle easy ladere brukes:

Pris kjøp lader:

Det er varslet at Aneo og Elaway planlegger en sammenslåing. Dette kan på sikt føre til endrede prismodeller og løsninger.

## Styrets innstilling

Styret vurderer den økonomiske gevinsten per nå som liten i forhold til investeringen som må gjøres. Det er varslet en mulig sammenslåing av Elaway og Aneo, som kan gi bedre prismodeller på sikt. Styrets forslag er å beholde dagens løsning pr i dag.



a)

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

- For Bytte av leverandør EI-bil lading
- Mot Bytte av leverandør EI-bil lading

b)

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

1. Sameiet fortsetter med dagens løsning for elbillading levert av Aneo. Felles kostnad ca pr år 99 000,-
2. Sameiet vedtar å bytte leverandør til Elaway og samtidig kjøpe ut eksisterende lade infrastruktur. Felles kost stipulert pr år 150 000,- Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå låneopptak begrenset oppad til kr 1 400 000 for å finansiere utkjøpet. Forutsetter at sameiet får innvilget lånefinansiering.

#### Vedlegg

3. Forenklet oversikt kostnader EI (sak 6).pdf

Sak 7

## Digital nøkkel

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Etter ønske fra beboermøtet 2025, har styret utredet muligheten for innføring av digital nøkkel/digitalt låssystem i sameiet. Det har vært en rivende utvikling innen digitale låssystemer de siste årene, med flere nye aktører og betydelige forbedringer i løsningene som tilbys.

I utredningen har styret lagt særlig vekt på følgende forhold:

Det har kommet flere nye leverandører og løsninger på markedet, med ulik funksjonalitet og kvalitet.

Sikkerhetsaspektet ved tidligere foreslått løsning har vært et sentralt tema. Styret mener dette bør vurderes grundig gjennom sammenligning av flere alternativer.

Brukervennlighet og tilgjengelighet for alle beboergrupper, inkludert beboere som ikke benytter smart telefon eller digitale tjenester.

Finansiering og kostnadsnivå sett opp mot sameiets øvrige vedlikeholdsbehov og prioriteringer.

Styret har innhentet tilbud fra flere aktører, blant annet Tele-Land, Securitas, Lås Senteret, OBOS og Abra Beslag. Pris og leveranse varierer betydelig mellom tilbudene, med kostnadsanslag fra ca. kr 230 000 til kr 1 340 000. Styret har vurdert samtlige innkomne tilbud og sammenlignet kostnader opp mot eierskap, fordeler og ulemper. Det er mottatt tilbud på leie av utstyr fra en aktør.

**Styrets vurdering og anbefaling**



Leie av utstyr har vært et problem i andre saker da vi låses til en leverandør. Styret mener at løsningen fra Abra Beslag gir den beste sikkerhetsmessige løsningen, da den innebærer utskifting av låssystemet og gir høy grad av kontroll og sikkerhet. Obos leverer et billigere system men der opprettholdes alle låser. Beboere kan bruke digital tlf eller eksisterende nøkler.

Obos kan levere Salto løsning som Abra beslag gjør, men til høyere pris.

Samtidig vurderer styret at den økte investeringskostnaden og ulempen for beboere som ikke er fortrolig med å bruke brikke eller digital tlf, er større en nytten.

Det er en rivende utvikling i bransjen samtidig som alle får mer og mer tilnærming til det digitale livet, slik at saken kan vurderes senere.

Oppsette gjelder kun felles dører.

32 Trapperom (Ytterdører og garasjedører)

12 Bodareal

16 Teknisk rom/fellesareal

Private dører er det hver enkelt som velger om de bestiller og koster selv.

## Forslagene

Det skal først stemmes for eller mot digital nøkkel. Dersom det stemmes for, er det to alternativer:

### Alternativ 1: OBOS Nøkkel

Obos nøkkel - Unlock system. Eksisterende låser beholdes. Tradisjonelle nøkler kan fortsatt benyttes. Digital tlf kan benyttes. Ivaretar beboere som ikke kan eller ønsker å bruke digital nøkkel via mobiltelefon. Brikke er ikke mulig. Lavere investeringskostnad. Sikkerhetsargumentet reduseres ved at eksisterende låser beholdes.

Felles dører kostnad: ca. kr 235 000,-inkl mva. Opsjon Privat dører 4392 til 7100,- inkl mva (Egen kostnad).  
Abonnement pr mnd 4390,-inkl mva, pr seksjonseier 22,40.

### Alternativ 2: Abra beslag

Abra beslag - Salto og unlock system. Eksisterende låser byttes på felles dører. Beste sikkerhetsmessige løsning. Nøkkel på felles dører kan ikke brukes lengre av seksjonseiere. Digital tlf kan brukes. Brikke kan brukes. Moderne system med høy grad av kontroll. Høyere investerings kostnad.

Felles dører kostnad: ca. kr 690 000,- . Opsjon Privat dører 2250 til 4200,- inkl mva (Egen kostnad).  
Administrasjon 10 000,- inkl mva pr år (Support,Systemoppdateringer,4Gåabonnement for kommunikasjon).  
Brikke kostnad utover 3 stk ved oppstart kr 44,- inkl mva Abonnement pr mnd 4390,-inkl mva pr seksjonseier22,40

## Finansiering

Ved valg av digital nøkkel gir du samtidig styret tilgang til å skaffe nødvendig finansiering. Oversikt over sammenligning av månedlige kostnader og opsjon for private dører fremgår av vedlagt oppsett.

## Merknader

Merknader til saken fra beboer (GF37) ligger som vedlegg og ønskes protokollført. Styret her besvart henvendelsen direkte til sameier 20.02.2026

## Styrets innstilling



Styret vurdering av løsningen fra Abra Beslag gir den beste sikkerhetsmessige løsningen, da den innebærer utskifting av låssystemet og gir høy grad av kontroll og sikkerhet.

Samtidig vurderer styret at den økte investeringskostnaden og ulempen for beboere som ikke er fortrolig med brikke eller digitale tlf gjør at fordelene ikke fullt ut veier opp for kostnaden på nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling er per i dag mot forslaget.

a)

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

- For Digital nøkkel
- Mot Digital nøkkel

b)

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

1. Obos nøkkel
2. Abra beslag

**Vedlegg**

4. Fra Obos oppsummering .pdf
5. Fra abra beslag Oppsummering av tilbudt løsning .pdf
6. Merknader Digital nøkkel (sak 7).pdf

Sak 8

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets revisor, 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.

Sameiet vil få de samme tjenestene og vilkår som tidligere ved bytte av revisor til TC Newco Norway IV AS.



## Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets 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.- Årsmøtet 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.

## Sak 9

### Valg av styre

Følgende verv er på valg:

- 2 styremedlemmer (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)
- 2 medlemmer til valgkomité (1 år)

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Kirkhus
- Ulf Rian

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Dale
- Rune Solberg

**Valg av 2 valg komité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valg komité :

- Marit Paulsen
- Rune Solberg



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR SAMEIET FJORDHAGEN org 917250316 2025

#### 1. Innledning

Denne årsrapporten gir en overordnet oversikt over styrets arbeid i Sameiet Fjordhagen i perioden 31.03.2025–16.03.2026.

#### 2. Fakta om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Fjordhagen

Antall seksjoner: 196

#### 3. Styrets sammensetning og ansvarsområder

Styreleder: Kirsti Hårstad

Ansvarsområder: Overordnet ansvar, felleskostnader, økonomi, kontakt med forretningsfører,

Hms,brannalarm,fjernvarme,heis,reklamasjoner,vaktmestertjenester,sommervedlikehold, vintervedlikehold, Internett, VVS, EL, el-bil

Styremedlem: Kirsti Reitan

Ansvarsområder: Garasje, parkering ,skadedyr og forsikring, fjernvarme, økonomi ,el-bil

Styremedlem: Marit Irene Paulsen

Ansvarsområder: Sommer vedlikehold, vintervedlikehold ,avfall, trafiksikkerhet

Varamedlem: Tom Einar Hefring og Åse H Ølmheim

Ansvarsområder: Deltakelse på styremøter ved innkallelse

Styremedlem Marius Paulsen har i denne perioden valgt å trekke seg av hensyn arbeidssituasjon. Styret takker for innsatsen.

Styret har vært beslutningsdyktig i henhold til sameiets vedtekter med 3 styremedlemmer. Varamedlem har vært innkalt til styremøtene ved behov

#### 4. Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter,1 budsjettmøte, behandlet 118 saker, svart opp saker på vibbo, meldinger og telefon.

#### 5. Vedlikehold og prosjekter

Sameiet mottar driftsrapporter fra Drift oss hver mnd som blir fulgt opp fortløpende.

Ventilasjon Det er gjennomført nødvendige tiltak for å sikre god og stabil ventilasjon. Motorer i ventilasjonsanlegget i garasjen er skiftet ut, CO-sensorer i parkeringskjeller er fornyet, og samtlige utvendige luftinntaksrister til leilighetene er rengjort. Dette bidrar til bedre luftkvalitet og mer effektiv drift.

Fjernvarmeanlegg Det er utført tekniske forbedringer på fjernvarmeanlegget for å sikre mer stabil varmefordeling og redusert vedlikeholdsbehov.

Fellesareal Det er utført løpende vedlikehold og forbedringer i fellesarealer og uteområder. Registrerte avvik i driftsrapporten er fulgt opp fortløpende og lukket.



Innbrudd: Som følge av flere uønskede hendelser og innbrudd er det gjennomført tiltak for å styrke sikkerheten i sameiet. Det er gjort sikrings tiltak dører, bod låser og nytt overvåkingskamera

Garasjeporten har hatt gjentatte driftsstans og er utbedret flere ganger. Styret følger opp for å redusere nedetid og sikre mer stabil drift fremover. Kvaliteter som er valgt på port system synes være noe underdimensjonert

Tak det er gjennomført utvidet inspeksjon av taket i samarbeid med fagpersonell. Nødvendige utbedringer er planlagt gjennomført våren 2026.

Reklamasjoner: Grillstad Mariner jobber fortsatt med utbedringer av lekkasjer glasstak 3 og 4 etg. Saken følges opp og ny frist for foreldelse er satt til 31.8.2026 Da utbygger ikke har ferdigstilt en tilfredsstillende utbedring.

## 6. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som stabil. Fullstendig regnskap se vedlegg

## 7. HMS og forsikring

Styret i sameiet har i løpet av regnskapsåret hatt fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS), og har arbeidet systematisk for å ivareta sikkerheten for beboere, besøkende og leverandører. HMS-arbeidet er gjennomført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og inngår som en del av sameiets ordinære drift.

I løpet av året har styret sørget for at lovpålagte kontroller og oppgaver er fulgt opp. Dette omfatter kontroll og tilsyn med felles elektriske anlegg, rør- og brann. Brannvern arbeidet har omfattet kontroll av slukke utstyr, rømningsveier, lede lys og øvrige brannsikringstiltak.

Det er gjennomført vernerunde i sameiets fellesområder for å avdekke eventuelle risikoforhold. Eventuelle avvik som er registrert, er enten utbedret eller tatt inn i videre planer for oppfølging og vedlikehold.

HMS-tiltak og rutiner vurderes jevnlig, og styret anser HMS-arbeidet som tilfredsstillende for perioden.

Styret vil kommende periode videreføre det gode arbeidet med HMS for å sikre et trygt og godt bomiljø i sameiet.

Den skriftlige dokumentasjons plikten og kontroll av fellesareal og rømningsveier har styret pålagt Drift Oss på bygg runder å dokumentere. Dette kommer frem av mnd rapporten. Underleverandører har blitt pålagt skriftlig bekreftelse på HMS arbeid.

## 8. Forsikring

Sameiet har i rapporteringsåret hatt bygningsforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker bygninger og felles installasjoner i henhold til sameiets vedtekter og gjeldende praksis. Styret vurderer forsikringsdekningen som tilfredsstillende og tilpasset sameiets behov. Forsikringen gjennomgås jevnlig for å sikre riktig dekning og konkurransedyktige vilkår. Antall forsikrings skader er 6

## 9. Avslutning

Styret takker sameierne for godt samarbeid i perioden.

Trondheim 24.2.2026

På vegne av styret i Sameiet Fjordhagen

Styreleder/ Kirsti Hårstad



**SAMEIET FJORDHAGEN**  
**ORG.NR. 917 250 316, KLIENTNR. 7600**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 206 482	5 509 643	6 185 000	6 619 000
Andre inntekter	3	6 934	115 772	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 213 417</b>	<b>5 625 415</b>	<b>6 185 000</b>	<b>6 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-58 515	-43 005	-30 000	-50 760
Styrehonorar	5	-415 000	-305 000	-305 000	-340 000
Avskrivninger	14	-3 121	-3 121	0	-3 121
Revisjonshonorar	6	-13 260	-12 561	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-227 323	-219 245	-230 000	-240 350
Konsulenthonorar		-89 701	-103 390	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 046 484	-1 305 498	-1 743 000	-1 745 120
Forsikringer		-692 374	-595 522	-701 000	-785 120
Kommunale avgifter	8	-4 392	-4 383	-11 000	-11 495
Andre anlegg	9	-55 307	-36 312	-55 000	-55 000
Energi/fyring	10	-293 781	-402 971	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 443	-299 637	-413 000	-470 000
Andre driftskostnader	11	-1 103 178	-1 020 736	-1 172 000	-1 196 580
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 435 879</b>	<b>-4 351 381</b>	<b>-5 226 000</b>	<b>-5 464 026</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>777 538</b>	<b>1 274 034</b>	<b>959 000</b>	<b>1 154 974</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	231 620	168 432	0	100 000
Finanskostnader	13	-383	-8 000	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>231 237</b>	<b>160 432</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 008 775</b>	<b>1 434 466</b>	<b>959 000</b>	<b>1 254 974</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 008 775	1 434 466		



### SAMEIET FJORDHAGEN ORG.NR. 917250316, KLIENTNR. 7600

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	3 122	6 243
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 122</b>	<b>6 243</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 445	24 488
Forskuddsbetalte kostnader		136 688	229 486
Driftskonto OBOS-banken		1 056 350	925 275
Sparekonto OBOS-banken		4 018 932	100 648
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 604 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 233 414</b>	<b>3 884 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 554 055	3 545 280
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 554 055</b>	<b>3 545 280</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 679	58 797
Leverandørgjeld		297 694	210 805
Energiavregning	15	242 109	75 584
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>682 481</b>	<b>345 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 236 537</b>	<b>3 890 467</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.02.2026  
Styret i Sameiet Fjordhagen

Kirsti Nygård Hårstad

Kirsti Baadnes Reitan

Marit Irene Paulsen



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 464 336
Garasje	352 800
Ekstra parkering	48 600
Internett	425 712
Områdekontingent	55 080
Leie/felleskostnader tidl.år	-6 806
Vedlikeholdssparing	866 760
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 206 482</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Viderefaktureringer 2024	6 334
Nøkler	600
Andre inntekter	0
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 934</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-58 515
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-58 515</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-415 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-415 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 260
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-13 260</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-269 076
Drift/vedlikehold VVS	-181 753
Drift/vedlikehold elektro	-54 071
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-570 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-407 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 339
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-317 781
Egenandel forsikring	-58 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 046 484</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 392</b>

## NOTE 9

### ANDRE ANLEGG

#### KOSTNADER

Diverse kostnader	-55 307
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-55 307</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-55 307</b>

## NOTE 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-293 771
Fjernvarme	-10
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-293 781</b>

## NOTE 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 150
Lyspærer og sikringer	-59 285
Vaktmestertjenester	-413 215



Vakthold	-5 390
Renhold ved firmaer	-436 800
Snørydding	-135 958
Andre driftskostnader	-28 741
Andre kontorkostnader	-592
Bank- og kortgebyr	-5 178
Øreavrounding	-48
Velferdskostnader	-9 821
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 103 178</b>

## NOTE 12

### FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	63 653
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 760
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158 277
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 551
Andre renteinntekter	379
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>231 620</b>

## NOTE 13

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-383
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-383</b>

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Småhylleskap	
Tilgang 2022	15 608
Avskrevet tidligere	-9 365
Avskrevet i År	-3 121
	3 122
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 122</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-3 121**

## NOTE 15

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 213 828
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 213 828</b>

#### KOSTNADER

Fjernvarme	902 623
Diverse - Siemens	69 096
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>971 719</b>

### SUM ENERGIAVREGNING

**-242 109**

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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Fjordhagen

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjordhagen 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 avvikle 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. Betyggende 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 regnskapestimatene 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.

Bodø, 03. Mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 475Z1-051F5-GLUDV-U92RQ-J310L-Q6X2A



# 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."

## Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 31

Penneo Dokumentnøkkel: 475Z1-051F5-GLUDV-U92RQ-J5L0L-Q6X2A



## Forenklet oversikt

Kostnader EL-bil ladning ut til beboer

	Emes	Elaway	Laddel	Aneo	Plug
Oppstartskostnad	0	0(3 første mnd)			0
MND pris inkl leie av lader	268	259	nei	299	nei
MND pris uten leie lader (Lader må kjøpes av hver enkelt)	49	79	89	ukjent	69
Nettleie inkl handelskost kwt	79	70	85	91	nettleie +15%
Spot pris	ja	ja	ja	ja	ja

Plug in har ikke leie eller salg av ladere og har en del forbehold (Da må hver enkelt kjøpe dette ca 15-16 000,-)

Laddel har ikke leie eller salg av ladere og har en del forbehold(Da må hver enkelt kjøpe dette ca 15-16 000,-

Sameiet må stå for strøm abonnement selv men fordeling håndteres av selskapet



En anbefaling/forslag kan likevel være å starte ut med installasjon på oppgangsdørene. Da kan dere gjøre dere litt kjent med løsningen før dere investerer på ytterligere dører. Månedsprisen er jo som nevnt den samme og uavhengig hvor mange dører det er installert på.

Når det gjelder leilighetsdører legges det ut en bestillingslenke på Vibbo, slik beboerne selv kan bestille dette når evt ønskelig. Bestillingslenken ser du her: <https://lassenteret.no/obos-nokkelen/>

Ting som kan være greit å tydeliggjøre på årsmøte:

- De som fortsatt vil benytte nøkkelen kan gjøre det.
- Det er samme app (Unloc) uavhengig hvilken dør som skal åpnes.

#### **Effektivt styrearbeid for styret:**

Med mobilnøkkel trenger ikke styret holde kontroll på fysiske nøkler som deles ut til utenforstående. Dere trenger heller ikke være fysisk til stede for å slippe inn vaktmester, renholdere eller andre som leverer tjenester. Etablering av mobilnøkler i sameiet fører til en vesentlig reduksjon av fysiske nøkler/brikker på avveie.

#### **Enklere hverdag for beboerne:**

Beboere har alltid et sett med nøkler på telefonen. De kan når som helst dele nøkler med blant annet familie, venner og andre med behov for tilgang. De trenger ikke lenger bruke tid på å lete etter nøkkelknippet – mobilen er alt de trenger.



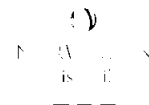
## Oppsummering av tilbudt løsning

- Det tilbudte systemet er Salto Systems – portal Space.
- Systemet leveres ferdig integrert mot Unlock/OBOS-nøkkel, slik at beboere som ønsker det kan bruke smarttelefon som adgangsmedium, samt administrere gjestetilgang. Smarttelefon programvaren leveres av OBOS/Unlock, og kostnader knyttet til software må avklares med dem. All nødvendig hardware for itegrasjon mot Unlock portal er inkludert i vårt tilbud. Tilbudt løsning kan også brukes uten itegrasjon om Unlock/OBOS-nøkkel.
- Integrasjonen mellom Unlock og Salto er velprøvd og fungerer svært godt.
- Beboere som ikke ønsker å bruke smarttelefon kan benytte brikker, som enkelt kan slettes ved tap. Dette gir full nøkkelkontroll og gjør at gamle nøkler ikke lenger vil gi tilgang til fellesdører.
- Alle nøkkelbrytere fjernes, med unntak av den Posten benytter. Nøkkelbrytere utgjør et svakt punkt sikkerhetsmessig og anbefales derfor fjernet.
- Vi bytter alle sylindre i hovedinnganger og slusedører for å sikre full kontroll med alle nøkler i systemet.
- Reservestrøm (UPS) hentes fra eksisterende UPS-enheter til dørautomatikken for å unngå unødvendige kablingskostnader. Det tas forbehold om at UPS-ene er i tilfredsstillende stand og oppfyller krav til rømning. Dersom ønskelig kan Abra bistå med kontroll av dette.
- Tilbudet inkluderer 3 nøkkelbrikker per leilighet.
- Ved valg av vårt tilbud utarbeider vi et enkelt og oversiktlig tilvalgsskjema som beboerne kan bruke for å bestille ekstra funksjoner til leiligheter og boder.

## Vurdering av løsning

Vi mener den foreslåtte løsningen representerer det beste alternativet på dagens marked.

Løsningen kombinerer fordelene ved Unlock-plattformens fleksibilitet med Salto sine krypterte lesere, og fjerner samtidig alle gamle nøkler fra fellesområdene. Dette gir både høyere sikkerhet og en betydelig mer moderne og brukervennlig hverdag for beboerne.



Kjell G. Lund  
CEO-Norwegian Fish Oil AS

## Til styret i Fjordhagen sameie

### Sak til årsmøtet: 1. Digital nøkkel

På vegne av andelseiere i Fjordhagen 37 ønskes sak behandlet i årsmøtet.

Jeg viser til innkalling og sakliste for kommende årsmøte i mars 2026 (årsmøte for 2025), hvor styret på nytt har fremlagt sak om utskifting av eksisterende låssystem til app-styrte låser (digital nøkkel-sak 1 i innkalling) i sameiets bygg og leiligheter.

Vi vil med dette fremme en formell merknad til saksbehandlingen.

Saken om utskifting av låssystem ble behandlet på ordinært fysisk årsmøte avholdt i mars 2024. Forslaget ble da stemt ned av flertallet av andelseierne, blant annet med bakgrunn i de betydelige kostnadene tiltaket ville medføre for sameiet. Dette vedtaket ble protokollført og er gyldig fattet av sameiets øverste organ.

Etter vårt syn har styret ikke fullmakt til å fremme samme sak på nytt uten at det foreligger nye vesentlige forhold, ny bestilling fra årsmøtet eller særskilt hjemmel i sameiets vedtekter. Så langt vi kan se, er det ikke fremlagt ny sak i perioden etter årsmøtet 2024 som endrer forutsetningene for vedtaket, og saken fremstår derfor som identisk med den som allerede er avvist av årsmøtet.

Vi oppfatter det derfor som i strid med god sameieforvaltning og vedtektenes intensjon at styret på eget initiativ fremprovoserer en ny behandling av en sak som nylig er avgjort av flertallet av andelseierne. Å fremme saken på nytt uten klar forankring i årsmøtets vilje svekker tilliten til styrets rolle som forvalter av fellesskapets interesser.

#### På denne bakgrunn ber vi styret redegjøre for:

- hvilket rettslig eller vedtektsmessig grunnlag styret mener gir adgang til å fremme saken på nytt, og
- hvilke eventuelle nye forhold som tilsier at et tidligere gyldig vedtak settes til side.

Vi ber samtidig om at denne merknaden tas til orientering og protokollføres i forbindelse med årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Andelseiere, Fjordhagen sameie  
Grillstadjæra 37

**Kjell Gunnar Lund**  
**G37-202**

**Eivind Huseby**  
**G37-303**

**Arild Nordfjærn**  
**G37-203**

**Lena Huseby**  
**G37-303**

**Kjell Agnar Fossli**  
**G37-401**



## 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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 7600 Selskapsnavn: SAMEIET FJORDHAGEN

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jørgen Algrøy (Obos rådgiver) 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>Vedtak Bård Aune og Øystein Bitnes velges for signering av protokollen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 340 000,-, hvorav kr 220,000 gjelder honorar til ekstern styreleder etter gjeldende avtale.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Bytte av leverandør El-bil lading**

a)

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

- For bytte av leverandør el-bil lading
- Mot bytte av leverandør el-bil lading

b)

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

- Sameiet fortsetter med dagens løsning for elbillading levert av Aneo. Felles kostnad ca pr år 99 000,-
- Sameiet vedtar å bytte leverandør til Elaway og samtidig kjøpe ut eksisterende lade infrastruktur. Felles kost stipulert pr år 150 000,-. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå låneopptak begrenset oppad til kr 1 400 000 for å finansiere utkjøpet. Forutsetter at sameiet får innvilget lånefinansiering.

**Sak 7 Digital nøkkel**

a)

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

- For digital nøkkel
- Mot digital nøkkel

b)

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

- Obos nøkkel
- Abra beslag

**Sak 8 Valg av ny revisor**

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets 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. Årsmøtet 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 9 Valg av styre**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Stig Kirkhus

Ulf Rian

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Johan Dale

Rune Solberg

Valg Komité (kun 2 skal velges)

Marit Paulsen

Rune Solberg



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