



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 331 349
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BLANDALEN
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Sigbjørn Oseassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 194 000	1 027 200
Sum inntekter		1 194 000	1 027 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	38 820	37 820
Annen driftskostnad	1,4,5	1 912 874	1 589 696
Driftsresultat		-757 693	-600 315
Netto finans			
Annen finansinntekt		9 471	8 986
Annen finanskostnad		80 216	33 209
Årsresultat	6	-828 439	-624 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	828 439	624 539
Sum overføringer og disponeringer		828 439	624 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		109 468	178 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 419	275 798
Sum omløpsmidler	6	334 887	454 368
SUM EIENDELER		334 887	454 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-1 358 241	-529 802
Sum egenkapital	7	-1 358 240	-529 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		96 000	96 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 606 116	830 235
Sum langsiktig gjeld		1 606 116	830 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 525	97 596
Annen kortsiktig gjeld		12 486	8 338
Sum kortsiktig gjeld	6	39 011	105 934
Sum gjeld		1 693 127	984 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 887	454 368



Resultatrapport klient 1146 Sameiet Blandalen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 184 000	1 027 200	1 152 000	1 344 000
Salgsinntekter		0	0	3 975	4 135
Andre driftsinntekter		10 000	0	5 000	19 000
Sum inntekter		1 194 000	1 027 200	1 160 975	1 367 135
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 875	9 375	9 844	7 900
Styrehonorar	2	36 000	35 000	35 000	40 000
Forretningsførerhonorar		79 512	75 720	79 513	82 693
Rådgivningstjenester		10 175	59 900	67 500	17 675
Kontingent boligbyggelag		12 160	12 160	12 160	9 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 820	2 820	4 935	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 411 835	1 069 991	1 245 000	485 000
Kabel-tv/Internett		278 578	263 472	276 675	280 000
Forsikring		97 596	88 598	102 413	106 087
Strøm		3 668	5 091	25 000	22 400
Andre driftsutgifter	5	9 475	5 389	7 104	11 500
Sum driftskostnader		1 951 693	1 627 515	1 865 144	1 068 495
Driftsresultat		-757 693	-600 315	-704 169	298 640
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 471	8 986	5 000	6 000
Rentekostnad		80 216	33 209	55 000	98 851
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-70 746	-24 223	-50 000	-92 851
Årsresultat	6	-828 439	-624 539	-754 169	205 789
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	828 439	624 539	-754 169	205 789
Sum disponering av resultat		828 439	624 539	-754 169	205 789

Sameiet Blandalen



Balanserapport klient 1146 Sameiet Blandalen

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 500	7 221
Andre fordringer		105 968	171 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		225 419	275 798
Sum omløpsmidler	6	334 887	454 368
SUM EIENDELER		334 887	454 368

Sameiet Blandalen



Balanserapport klient 1146 Sameiet Blandalen

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital		-529 802	-529 802
Årets resultat		-828 439	0
Sum egenkapital	7	-1 358 240	-529 802
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		48 000	48 000
Sum avsetninger og forpliktelser		48 000	48 000
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	1 606 116	830 235
Sum langsiktig gjeld		1 606 116	830 235
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 500	350
Leverandørgjeld		26 525	97 596
Annen kortsiktig gjeld		8 986	7 988
Sum kortsiktig gjeld	6	39 011	105 934
Sum gjeld		1 693 127	984 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 887	454 368

Sameiet Blandalen

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Sigbjørn Oseassen
Styreleder

Merete Elisabeth King
Styremedlem

Tore Bjørn Aanonsen
Styremedlem

Sameiet Blandalen



Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 875	9 375
Sum	9 875	9 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	16 000	15 000
Sum	36 000	35 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	2 820	2 820

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	15 000	11 014
6605 Vedlikehold utv. anlegg	164 138	151 538
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	49 063	84 413
6640 Maling og vinduer	1 183 635	765 027
6661 Vedlikeholdsavsetning	0	48 000
Sum	1 411 835	1 069 991

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12.25 satt av kr 48 000,- til fremtidig vedlikehold, som ble avsatt i 2024.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Generalforsamling	792	700
7770 Bankomkostninger	4 839	4 689
7790 Andre kostnader	3 844	0
Sum	9 475	5 389

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	348 433	238 273
Årets resultat	-828 439	-624 539
Frådrag vedlikehold ført mot avsetning	0	48 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	775 881	830 235
B. Årets endringer i disponible midler	-52 558	253 696
C. Disponible midler UB	295 876	348 433
Omløpsmidler	334 887	454 368
- Kortsiktig gjeld	39 011	105 934
Disponible midler 31.12	295 876	348 433

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-529 802	94 737
Årets resultat	-828 439	-624 539
Sum egenkapital 31.12	-1 358 240	-529 802

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes maling av bygningene, det er tatt opp lån i forbindelse med malingen i 2024 som ble refinansiert og økt i 2025. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

Sameiet Blandalen



Noter 2025

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp	Nordea Bank Abp
Formål:	Maling	Refinansiering og opplåning
	24/25+råteskade	
Lånenummer:	60308122436	60308129635
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2025
Rentesats:	6.70 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	21.07.2025	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	880 000	1 703 726
Lånesaldo 01.01:	830 235	0
Avdrag i perioden:	830 235	97 610
Opptak i perioden:	0	1 703 726
Lånesaldo 31.12:	0	1 606 116

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308129635	32	50 191	1 606 112



Resultat og balanse med noter for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Blandalen

Styreleder	Sigbjørn Oseassen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Tore Bjørn Aanonsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Merete Elisabeth King (sign.)	26.02.2026



Cedra

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Blandalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blandalen 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 4. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.


The identities of the signers are listed below:

2026-03-04 11:54:03 UTC+01:00


Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - ea2c49ff-31f5-4ce1-875c-fc196f8d386c

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.