

# ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2025

Innkalling til  
Sameiermøte

Sameiet  
Langveien 36



SETTER SPOR



# Generalforsamling 2026

## Det innkalles til årsmøte for regnskapsår 2025

i Sameiet Langveien 36

- TID: Mandag 23.03.2026, kl. 17:00
- STED: KBBL, Langveien 16

Innkallingen ligger også på **MinSide** under dokumenter.

## Saksliste i henhold til vedtektene:

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

#### 1.2 Valg av sekretær

#### 1.3 Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Det opplyses om antall møtende totalt, antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Det er kun anledning til å ta med en fullmakt ekstra i tillegg til sin egen stemme.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

### 2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret og bes vedtas.

### 3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av årsresultat

Årsregnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Årsregnskap for 2025 anbefales godkjent og resultat overføres til annen egenkapital.

### 4. Eventuell godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås på årsmøte.

Godtgjørelse tidligere har vært:

Styreleder kr 15 000,-

Styremedlem kr 0,-

## 5. Parkering

Det er utfordring med parkering i sameiet. Styret har forslag til 3 alternativ for å løse dette. Alle forslagene inkluderer at de som har garasje må benytte denne til parkering og 3 stk må benytte "beboerparkering". Deretter:

1. Fritt frem/førstemann til mølla slik vi har det i dag.
2. Plassene i bakgården fordeles iht. eierbrøk
3. Styret fordeler plassene hvor de som eier og bor i bygget blir prioritert og deretter de som leier

Det stemmes over forslagene, og forslaget som får flest stemmer vedtas.

## 6. Valg av styreleder, styremedlemmer med varamedlemmer

### 6.1 Valg av styreleder

Sindre Pettersen er på valg i år.

Det skal velges styreleder for 2 år

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling:

Ørjan Rakstang

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Oda Alida Fønsteli er på valg i år.

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

### 6.4 Valg av utsending til sameiermøte i Sameiet KBBL Servicesentral 2026

Det er mulig å velge Anita Larsen fra KBBL til å møte som fullmektig for boligselskapet.

De valgte delegater blir valgt for perioden frem til neste ordinære årsmøte i Sameiet KBBL Servicesentral.

Det skal velges en delegat og en vara.

## **6.5 Evt. valg av valgkomite**

**Kristiansund, 09.03.2026**

**Sameiet Langveien 36**

**Styret**

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, leietaker, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

# Årsmelding 2025 for Sameiet Langveien 36

## Styret

Siden siste ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder, Sindre Pettersen  
Styremedlem, Celine Bjerkelund  
Styremedlem, Oda Alida Fønstelien Hjelljord  
1. Varamedlem, Ørjan Støen Rakstang

Styremedlemmer velges for to år i gangen, mens varamedlemmer velges for ett år.

De som er på valg i år er :

Styremedlem Oda Alida Fønstelien

Varamedlem Ørjan Støen Rakstang

## Virksomhetens art

Selskapet er et sameie med org.nr. 914267641 beliggende i Kristiansund kommune.

## Boligselskapets forsikring

Boligselskapets forsikring er en totalforsikring som er spesialtilpasset boligselskap inkl. styre- og dugnadsansvar. Eiendommene er fullverdiforsikret med bygningskasko i If Skadeforsikring NUF.

Dersom boligselskapet har faste ansatte må det tegnes yrkesskadeforsikring i tillegg.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandelen på vanlige bygningskader er kr. 12.000,-.

## Sameiet KBBL Servicesentral

Boligselskapet er medeier i Sameiet KBBL Servicesentral.

Tjenester som tilbys er: - Vaktmestertjenester - Brøyting med UTV - Brann kontroll/HMS/Internkontroll – Andre mindre håndverkertjenester.

Tjenester kan også bestilles av beboere til private oppdrag tilknyttet boligen såfremt de har kapasitet.

## Vedlikeholdsplanlegging

Styret i boligselskapet er ansvarlig for at det utføres forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen, og det anbefales å ha en langsiktig plan på utføring av vedlikeholdsarbeid. Avtale om vedlikeholdsplan gir 5% reduksjon på forsikringspremien i IF som gjelder bygningsmasse.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBLs tekniske avdeling om utarbeidelse av

vedlikeholdsplan, som revideres hvert 2. evt 3. år. KBBL VLP (vedlikeholdsplan) er et nettbasert system som hjelper styrene å få oversikt over bygningsmassens tilstand. Her beskrives når tiltakene bør utføres med estimert kostnad, 10 år frem i tid. Noe som gjør det enklere for styret å planlegge økonomien i boligselskapet.

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

## Internkontroll/HMS

Internkontrollforskriften gir bestemmelser om at styret i boligselskapet plikter å sørge for systematisk oppfølging og dokumentere alt som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi.

For å oppfylle forskriften må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, jevnlig vernerunder og kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene i boligene.

Boligselskapet kan inngå avtale med KBBL v/teknisk avdeling om oppfølging og dokumentasjon av internkontroll/HMS.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for boligselskapet er utført av Kristiansund Boligbyggelag.

Boligselskapet har inngått en standard forretningsføreravtale hvor følgende inngår: styreportal med mange funksjonaliteter, app for beboerne, innkreving av felleskostnader, inkasso, betaling av faktura, informasjon til megler vedr. kjøp/salg av andeler, utarbeidelse av budsjett, innkalling og deltagelse på GF, møter og rådgiving til styre og beboere, 3. partsopplysninger til andelseierne, oppdatering til Brønnøysundregistrene, teknisk oppfølging av skader, digitale kurs osv. Forretningsfører har også fremforhandlet gunstige avtaler med andre leverandører til boligselskapet som bank, revisjon, forsikring, sikringsordning mot tap av felleskostnader, vaktmestertjenester mm.

Man kan kommunisere med styret enten i Meldinger på Min Side eller til boligselskapets egen e-post i styreportalen:

**langveien36@kbblbolig.no**

Boligselskapets revisor har vært BDO Nordmøre.

## Bankforbindelse/rentebetingelser

Boligselskapets bankforbindelse er Sparebank 1 Nordmøre. KBBL innhenter med jevne mellomrom tilbud på banktjenester for boligselskapene de har under forvaltning.

KBBL's store portefølje gjør at vi får gode betingelser - både på lånerente, innskuddsrente og bankgebyrer.

Innskuddsrente på 3,69%.

## Styrets arbeid

I fjor fikk vi utført en rekke vedlikeholdsoppgaver: mure sprekker på byggets fasade, montering av porttelefon, service på brannalarm-anlegg og detektorer, sette opp lys og

lamper.

Med hilsen fra styret i

Sameiet Langveien 36

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2026

## Årsregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og andre inntekter	2	306 984	268 584	306 984	317 667
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>306 984</b>	<b>268 584</b>	<b>306 984</b>	<b>317 667</b>
<b>Utgifter</b>					
Personalkostnader	3	2 115	2 115	2 115	2 115
Styregodtgjørelser	4	15 000	15 000	15 000	15 000
Revisjonshonorar	5	6 238	5 875	6 228	6 600
Forretningsførerhonorar		62 880	60 456	62 877	65 400
Vedlikehold	6	122 289	118 050	101 000	106 000
Forsikring		60 055	53 431	60 949	63 056
Energi, strøm		1 600	0	1 600	1 650
Drifts- og serviceavtaler	7	21 665	8 586	4 630	0
Andre driftskostnader	8	8 538	10 930	20 000	25 000
Kommunale avgifter	9	25 586	40 134	46 155	34 490
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>325 965</b>	<b>314 578</b>	<b>320 554</b>	<b>319 311</b>
<b>Res. før finansielle poster</b>		<b>-18 981</b>	<b>-45 994</b>	<b>-13 570</b>	<b>-1 644</b>
<b>Finansielle inn- /utbet.</b>					
Renteinntekter		15 052	15 648	13 690	12 765
<b>Sum finansielle inn-/utbet.</b>		<b>15 052</b>	<b>15 648</b>	<b>13 690</b>	<b>12 765</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 929</b>	<b>-30 345</b>	<b>120</b>	<b>11 121</b>

## Balanse 2025

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler		1 500	1 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 725	14 170
Andre fordringer		61 855	60 055
<b>Bankinnskudd</b>			
Innestående på driftskonti	10	353 564	378 436
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>449 144</b>	<b>452 660</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>450 644</b>	<b>454 160</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		150 326	154 255
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 326</b>	<b>154 255</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsavsetning	11	227 203	227 203
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>227 203</b>	<b>227 203</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 885	3 936
Leverandørgjeld		63 230	68 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 115</b>	<b>72 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>300 318</b>	<b>299 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>450 644</b>	<b>454 160</b>

Kristiansund N 31.12.25

AL Kristiansund BBL

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sindre Pettersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Celine Bjerkelund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Oda Alida Fønstelién Hjelljord  
Styremedlem

## Note 0 - Informasjon om årsregnskapet/regnskapsprinsipper

Selskapet er et sameie beliggende i Kristiansund kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Aksjer og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Boligselskapet bygninger er bokført til anskaffelseskost.

## Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>379 958</b>	<b>410 304</b>	<b>379 958</b>
B. Endring disponible midler:			
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 929	-30 345	120
<b>B. Årets endring disponible midler:</b>	<b>-3 929</b>	<b>-30 345</b>	<b>120</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>376 029</b>	<b>379 958</b>	<b>379 958</b>
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	227 203	227 203	0
Fritt disponibelt:	148 826	152 755	0
Omløpsmidler 31.12	449 144	452 660	452 660
Kortsiktig gjeld 31.12	-73 115	-72 702	-72 702
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>376 029</b>	<b>379 958</b>	<b>379 958</b>

I budsjett 2026 er det budsjettet med en endring i disponible midler på kr 11 121,-.

## Note 2 - Innkrevde felleskostnader og andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Innbetalte felleskostnader	306 984	268 584	306 984	317 667
<b>Sum</b>	<b>-306 984</b>	<b>-268 584</b>	<b>-306 984</b>	<b>-317 667</b>

### Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn ved behov.

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
<b>Sum</b>	<b>2 115</b>	<b>2 115</b>

### Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Note 5 - Revisjonshonorar

	2025	2024
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	6 238	5 875

### Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold Bygg	13 058	650
6602 Vedlikehold VVS	0	7 975
6640 Periodisk vedlikehold	103 158	106 905
6716 Teknisk tjenester	6 073	2 520
<b>Sum</b>	<b>122 289</b>	<b>118 050</b>

### Note 7 - Kostnader Drifts- og serviceavtaler

	2025	2024
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	19 140	0
6761 VVS	2 525	0
6764 HMS-tjenester	0	5 630
6765 Vaktmestertjenester	0	-2 489
6769 Brannteknisk anlegg, kontroll og drift	0	4 929
6771 Lås og beslag	0	516
<b>Sum</b>	<b>21 665</b>	<b>8 586</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	1 750	3 900
6553 Driftskostnader Elektro	397	0
6554 Driftskostnader utvendig anlegg	240	1 440
6559 Andre driftskostnader	282	1 434
6715 Sekretærarbeider ol	3 579	2 868
6825 Kopiering	0	320
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	2 290	968
<b>Sum</b>	<b>8 538</b>	<b>10 930</b>

### Note 9 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter (vann- , avløp og feieavgift)	25 586	40 134
<b>Sum</b>	<b>25 586</b>	<b>40 134</b>

### Note 10 - Bankinnskudd

	2025	2024
<b>Bundne bankinnskudd :</b>		

### Note 11 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2025
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	227 203
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	227 203

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Langveien 36.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Langveien 36**

Styreleder	Sindre Pettersen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Celine Bjerkelund (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Oda Alida Fønstelien Hjelljord (sign.)	26.02.2026

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LANGVEIEN 36

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LANGVEIEN 36.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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  
Toril Ulfnes  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Remneo Dokumentnøkkel: LX20T-6XJ10-F56XA-148WU-B5SZC-YC75C

# 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."

## Toril Ulfsnes

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-403756

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-08 10:50:50 UTC



QES

 bankID



Penneo Dokumentnøkkel: LX20T-6XU10-F56XA-148VU-BSSZC-YC75C

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 forsejlet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

### 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.



## **FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt etter lov om eierseksjoner § 33 til å stemme for meg på årsmøtet i Sameiet Langveien 36 for regnskapsåret 2025.

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

EIER AV SEKSJON.NR. \_\_\_\_\_

SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres til styreleder.**



## FORKJØPSRETTE er din viktigste medlemsfordell!

Når du skal kjøpe din neste KBBL-bolig kan du benytte ansienniteten din for å gjøre forkjøp. Det betyr at du kan kjøpe en bolig til den prisen selgeren har akseptert, uten at du trenger å være med i budrunden. Kort fortalt gir forkjøpsretten deg muligheten til å komme først i køen.

Nå er det på tide å flytte i leilighet med heis.

Jeg drømmer om en leilighet på Nordlandskaia

Når barna flytter ut vil jeg flytte til noe enklere i sentrum.

Vi håper å snart slippe vedlikehold på en storenebolig.

Har du begynt å drømme om din neste bolig?



LES MER OM FORKJØPSRETT PÅ [WWW.KBBL.NO](http://WWW.KBBL.NO)