



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 968 933  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Svern Aage Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 840 128	1 815 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 840 128</b>	<b>1 815 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	37 653	37 653
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 011 240	887 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 048 893</b>	<b>925 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>791 235</b>	<b>890 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		29 436	15 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 436</b>	<b>15 032</b>
Annen finanskostnad		815 992	788 624
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>815 992</b>	<b>788 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-786 556</b>	<b>-773 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 679</b>	<b>116 779</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 679</b>	<b>116 779</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	68 150 000	68 150 000
Maskiner og anlegg	6	9 956	14 934
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 159 956</b>	<b>68 164 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner		456 332	357 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>456 332</b>	<b>357 922</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 616 288</b>	<b>68 522 857</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 084	84 698
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 084</b>	<b>84 697</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 963	377 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>313 963</b>	<b>377 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>388 047</b>	<b>462 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	75 000	75 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	671 691	667 012
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>671 691</b>	<b>667 012</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	14 128 000	15 528 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,1 1	54 022 000	52 622 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 275	59 044
Annen kortsiktig gjeld	12	4 369	34 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 644</b>	<b>93 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 257 644</b>	<b>68 243 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444980

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 968 933  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Sverre Aage Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 914 968 933  
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 840 128	1 815 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 840 128</b>	<b>1 815 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	37 653	37 653
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 011 240	887 418
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 048 893</b>	<b>925 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>791 235</b>	<b>890 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		29 436	15 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 436</b>	<b>15 032</b>
Annen finanskostnad		815 992	788 624
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>815 992</b>	<b>788 624</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-786 556</b>	<b>-773 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 679</b>	<b>116 779</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 679</b>	<b>116 779</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>



Organisasjonsnr: 914 968 933  
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	68 150 000	68 150 000
Maskiner og anlegg	6	9 956	14 934
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 159 956</b>	<b>68 164 934</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner		456 332	357 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>456 332</b>	<b>357 922</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 616 288</b>	<b>68 522 857</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		74 084	84 698
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 084</b>	<b>84 697</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		313 963	377 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>313 963</b>	<b>377 841</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>388 047</b>	<b>462 538</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	75 000	75 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	671 691	667 012
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>671 691</b>	<b>667 012</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>
------------------------	----------	----------------	----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	14 128 000	15 528 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10,11	54 022 000	52 622 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 275	59 044
Annen kortsiktig gjeld	12	4 369	34 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 644</b>	<b>93 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 257 644</b>	<b>68 243 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>



Organisasjonsnr: 914 968 933  
NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Norrøna Brygge I Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	369 155	605 318
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	4 680	116 781
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-98 410	-357 922
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-88 752</b>	<b>-236 163</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>280 403</b>	<b>369 155</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>291 227</b>	<b>339 536</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		700 056	700 056	700 000	731 500
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredbånd		91 980	90 000	92 000	93 500
Innkrevde felleskostnader renter		818 046	786 419	870 000	798 148
Andre inntekter		18 902	5 933	0	0
Brensel		3 231	0	0	0
Målingsbasert inntekt		163 220	202 045	230 000	200 000
Salgsinntekter		44 693	30 989	32 000	35 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 840 128</b>	<b>1 815 442</b>	<b>1 924 000</b>	<b>1 858 148</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 625	7 350	7 900	9 000
Styrehonorar	2	33 000	33 000	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 653	4 653	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		51 846	49 668	51 900	54 300
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 200	3 750
Kontigent NBBL		1 800	1 800	1 900	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 890	1 890	2 000	2 000
Vedlikehold	3	168 571	63 082	143 000	149 900
Serviceavtaler		39 532	46 577	0	0
Kabel-tv		88 800	84 600	92 000	93 500
Forsikring		40 502	34 471	37 500	45 900
Kommunale avgifter		273 367	250 088	265 000	290 000
Energi, strøm		93 896	94 720	110 000	110 000
Brensel, fjernvarme		171 647	181 058	216 000	200 000
Renhold, fellesareal		49 425	46 740	49 700	53 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 169	0	2 000	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 165	5 880	5 900	6 200
Andre driftskostnader	4	6 027	9 431	9 800	12 500
Bomiljø		0	2 085	4 000	4 000
Avskrivninger	5	4 978	4 978	7 100	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 048 893</b>	<b>925 069</b>	<b>1 046 600</b>	<b>1 076 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>791 235</b>	<b>890 373</b>	<b>877 400</b>	<b>781 998</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		29 436	15 032	6 000	30 000
Rentekostnad		815 992	788 624	870 000	798 499
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-786 556</b>	<b>-773 591</b>	<b>-864 000</b>	<b>-768 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>	<b>13 400</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		4 680	116 781	13 400	0
Sum overføringer		4 680	116 781	13 400	0

Norrøna Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 11	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6	9 956	14 934
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 159 956</b>	<b>68 164 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold		456 332	357 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>456 332</b>	<b>357 922</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 616 288</b>	<b>68 522 857</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	5 933
Andre fordringer		-10 824	29 620
Periodisert kostnad		84 908	49 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 084</b>	<b>84 697</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		313 963	377 841
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>313 963</b>	<b>377 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>388 047</b>	<b>462 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>

Norrøna Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	75 000	75 000
Oppjent egenkapital	8	671 691	667 012
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	14 128 000	15 528 000
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	13 132 000	11 732 000
Borettsinnskudd	10, 11	40 890 000	40 890 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 275	59 044
Påløpne renter		4 292	6 892
Annen kortsiktig gjeld	12	77	27 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 644</b>	<b>93 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 257 644</b>	<b>68 243 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Norrøna Brygge I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Leif Myrtvedt  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Rognstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thorunn Dyråas  
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 625	7 350
<b>Sum</b>	<b>8 625</b>	<b>7 350</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	33 000	33 000
<b>Sum</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 276	47 515
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	70 296	5 567
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>168 571</b>	<b>63 082</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 891	3 398
7770 Bank og kortgebyrer	2 136	6 033
<b>Sum</b>	<b>6 027</b>	<b>9 431</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	4 978	4 978
<b>Sum</b>	<b>4 978</b>	<b>4 978</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Tomt	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 725 000	49 781
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 725 000	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	39 825
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 725 000	9 956
Årets avskrivninger :	0	4 978
Anskaffelsesår :	2015	2016
Antatt levetid i år :		10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	671 691	667 012
<b>Sum</b>	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>

Norrøna Brygge I Borettslag



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12130685933</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2055
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>27 260 000</b>
Lånesaldo 01.01:	15 528 000
Avdrag i perioden:	1 400 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 128 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 128 000
Andelssaldo 01.01:	11 732 000
Innbetalt IN i perioden:	1 400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>13 132 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>27 260 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	1 916 000	1 916 000
	1	1 736 000	1 736 000
	2	1 696 000	3 392 000
	1	1 536 000	1 536 000
	1	1 516 000	1 516 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	704 000	704 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2035 med kr 94 369	1	1 916 000	4 266
	1	1 736 000	3 865
	2	1 696 000	3 776
	1	1 536 000	3 420
	1	1 516 000	3 375
	1	1 436 000	3 197
	1	1 396 000	3 108
	1	704 000	1 567
	1	496 000	1 104

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
<b>Sum</b>	<b>40 890 000</b>	<b>40 890 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	14 128 000	15 528 000
Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
<b>Sum</b>	<b>55 018 000</b>	<b>56 418 000</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder	64 425 000	64 425 000
<b>Sum</b>	<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2965 Andre påløpte kostnader	0	26 565
2995 Skyldig fra RF betalinger	77	882
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>27 447</b>



Resultat og balanse med noter for Norrøna Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Norrøna Brygge I Borettslag**

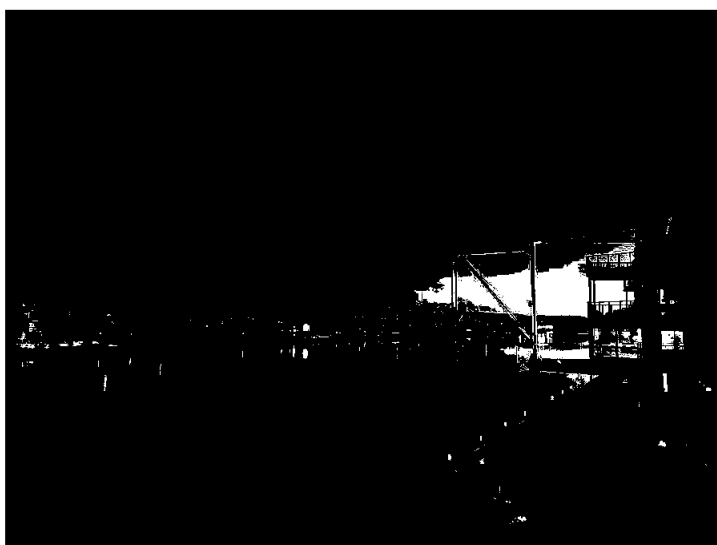
Styreleder	Leif Myrtvedt (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jørn Rognstad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Thorunn Dyråas (sign.)	02.03.2025



# Norrøna Brygge 1 Borettslag

## Årsrapport 2025

For driftsåret 2024





## **Styret i Norrøna Brygge I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Onsdag 02.04.2025 kl.19:00

Forbrukertilsynet/Mathuset

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

Eiendeler - finansielle anleggsmidler - Bankkonto fremtidig vedlikehold er en langtidsplasseringskonto for best mulig renter og er ikke bundet opp til kun fremtidig vedlikehold.

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling**

### **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)**



Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Norrøna Brygge I Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Norrøna Brygge I Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Leif Myrtvedt, PORSELENSVEGEN 28  
Styremedlem, Jørn Rognstad, PORSELENSVEGEN 28  
Styremedlem, Thorunn Dyraas, PORSELENSVEGEN 30  
Varamedlem, John Steinar Lund, PORSELENSVEGEN 30

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

Det har i 2024/2025 vært avholdt 3 styremøter, hvor 10 protokollerte saker har vært behandlet.

Øvrig kommunikasjon i styret har foregått via mail/telefon og direkte kontakt.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Avholdt Generalforsamling
- Behandlet og godkjent budsjett for 2025
- Elektro 4 har byttet lysarmaturer i garasjen
- KONE har hatt service på begge heiser, samt skiftet til ett Led lys i nr. 30  
KONE har også bygd om alarmanleggene til heisene fra 2G til 4G
- AS Brann- og Sikringsservice har reparert utvendig nøkkelbryter i nr. 30
- Port-Teknikk AS har utført service på garasjeport
- Foss Elektro AS har feilsøkt sikring effektbryter for fellesanlegg, og justert vernet på N-leder til 100A
- GK Ventilasjon har skiftet filter i leilighetene



- GK har utført kontroll/service av sprinkleranlegg
- GK har utført service på Air-Sep
- GK har skiftet antisprut krankopling på fjernvarmeanlegg
- Styret har kjøpt inn 20 taklamper for utskifting i oppgangene i nr. 28 og 30. Det er også kjøpt inn ny innmat til en del utelamper
- Foss Elektro AS har skiftet alle taklampene og innmat i noen utelamper
- AddSecure AS har kontrollert og justert alarmoverføring fra heisene
- Kiwa AS har foretatt periodisk sikkerhetskontroll av begge heisene
- Elektro4 har utført årskontroll av brannalarm- og nødlysanlegg
- Vært i dialog med Porselen Næringspark for å få tilstrekkelig temperatur på fjernvarmevann
- Foretatt avregning av kostnader til varmtvann og fjernvarme opp mot betalte felleskostnader
- Fakturert Norrøna Brygge II Borettslag for deres andel av kostnader til drift av garasje, heiser og fellesarealer
- Avregnet bruk av strøm til lading av EL-biler, oversendt PBBL for fakturering
- Søkt Mathuset/Forbrukertilsynet om lån av lokaler til å avholde generalforsamling 2025
- HRL har i løpet av høsten fullført tetting og maling av mur ved fire parkeringsplasser ut mot elva, samt tett og malt tak over en parkeringsplass
- Kontaktet Renovasjon I Grenland for ny forsyning av plastposer til matavfall, levert.
- Avholdt dugnad på utearealer sammen med beboere
- Hjem og Industrirenhold har foretatt vask av utvendig fasade mot øst.
- Styret har utført vaktmesterarbeid som nedmontering av alle taklampene i begge oppganger, vask av tak, vask av inngangspartiene, støvsuging av riller under heis dør, kosting i garasje, oppkjørsel, foran blokka, samt snømåking og strøing i samarbeid med flere av beboerne. I tillegg er taket på bygget sjekket og det er fjernet mye mose.

## Saker under arbeid og planlegging

Styret  
Styret har ikke noen pågående saker.

Alle feil og mangler som har vært i bygget vårt siden vi flyttet inn i mars 2015 er nå utbedret i samarbeid med PBBL/HRL (Betonmast) uten at det har påført vårt borettslag utgifter.

Styret vil jobbe for å holde felleskostnadene så lave som mulig, sørge for at borettslaget har en sunn økonomi, og at det skal være mest mulig trivsel for alle beboere.

Porsgrunn, 17.02.25  
FOR STYRET I NORRØNA BRYGGE I BORETTSLAG  
Leif Myrtvedt  
styreleder



Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Disponible midler for Norrøna Brygge I Borettslag pr. 31.12.24

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	369 155	605 318
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	4 680	116 781
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 978	4 978
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-98 410	-357 922
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-88 752</b>	<b>-236 163</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>280 403</b>	<b>369 155</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>291 227</b>	<b>339 536</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		700 056	700 056	700 000	731 500
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredbånd		91 980	90 000	92 000	93 500
Innkrevde felleskostnader renter		818 046	786 419	870 000	798 148
Andre inntekter		18 902	5 933	0	0
Brensel		3 231	0	0	0
Målingsbasert inntekt		163 220	202 045	230 000	200 000
Salgsinntekter		44 693	30 989	32 000	35 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 840 128</b>	<b>1 815 442</b>	<b>1 924 000</b>	<b>1 858 148</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 625	7 350	7 900	9 000
Styrehonorar	2	33 000	33 000	33 000	33 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 653	4 653	4 700	4 700
Forretningsførerhonorar		51 846	49 668	51 900	54 300
Medlemskontigent		3 000	3 000	3 200	3 750
Kontigent NBBL		1 800	1 800	1 900	1 900
Sikringsfond felleskostnader		1 890	1 890	2 000	2 000
Vedlikehold	3	168 571	63 082	143 000	149 900
Serviceavtaler		39 532	46 577	0	0
Kabel-tv		88 800	84 600	92 000	93 500
Forsikring		40 502	34 471	37 500	45 900
Kommunale avgifter		273 367	250 088	265 000	290 000
Energi, strøm		93 896	94 720	110 000	110 000
Brensel, fjernvarme		171 647	181 058	216 000	200 000
Renhold, fellesareal		49 425	46 740	49 700	53 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 169	0	2 000	2 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 165	5 880	5 900	6 200
Andre driftskostnader	4	6 027	9 431	9 800	12 500
Bomiljø		0	2 085	4 000	4 000
Avskrivninger	5	4 978	4 978	7 100	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 048 893</b>	<b>925 069</b>	<b>1 046 600</b>	<b>1 076 150</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>791 235</b>	<b>890 373</b>	<b>877 400</b>	<b>781 998</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		29 436	15 032	6 000	30 000
Rentekostnad		815 992	788 624	870 000	798 499
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-786 556</b>	<b>-773 591</b>	<b>-864 000</b>	<b>-768 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 680</b>	<b>116 781</b>	<b>13 400</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		4 680	116 781	13 400	0
Sum overføringer		4 680	116 781	13 400	0



## Balanse pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	64 425 000	64 425 000
Tomter	7, 11	3 725 000	3 725 000
Andre driftsmidler	6	9 956	14 934
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 159 956</b>	<b>68 164 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold		456 332	357 922
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>456 332</b>	<b>357 922</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 616 288</b>	<b>68 522 857</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	5 933
Andre fordringer		-10 824	29 620
Periodisert kostnad		84 908	49 145
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 084</b>	<b>84 697</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		313 963	377 841
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>313 963</b>	<b>377 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>388 047</b>	<b>462 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	8	75 000	75 000
Oppjent egenkapital	8	671 691	667 012
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	9, 11	14 128 000	15 528 000
Annen langsiktig gjeld - IN	9, 11	13 132 000	11 732 000
Borettsinnskudd	10, 11	40 890 000	40 890 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 275	59 044
Påløpne renter		4 292	6 892
Annen kortsiktig gjeld	12	77	27 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 644</b>	<b>93 383</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 257 644</b>	<b>68 243 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 004 335</b>	<b>68 985 394</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Norrøna Brygge I Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Leif Myrtvedt  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Rognstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thorunn Dyråas  
Styremedlem

Norrøna Brygge I Borettslag



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 625	7 350
<b>Sum</b>	<b>8 625</b>	<b>7 350</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	33 000	33 000
<b>Sum</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 276	47 515
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	70 296	5 567
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	10 000
<b>Sum</b>	<b>168 571</b>	<b>63 082</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 891	3 398
7770 Bank og kortgebyrer	2 136	6 033
<b>Sum</b>	<b>6 027</b>	<b>9 431</b>

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	4 978	4 978
<b>Sum</b>	<b>4 978</b>	<b>4 978</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Tomt	El bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 725 000	49 781
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 725 000	49 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	39 825
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 725 000	9 956
Årets avskrivninger :	0	4 978
Anskaffelsesår :	2015	2016
Antatt levetid i år :		10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

**Note 7 - Bygg og tomt**

	<b>Bygg</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 425 000	3 725 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 425 000	3 725 000
Anskaffelsesår :	2015	2015
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	75 000	75 000
2070 Akkumulert resultat	671 691	667 012
<b>Sum</b>	<b>746 691</b>	<b>742 012</b>



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 9 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12130685933</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2055
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>27 260 000</b>
Lånesaldo 01.01:	15 528 000
Avdrag i perioden:	1 400 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 128 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	14 128 000
Andelssaldo 01.01:	11 732 000
Innbetalt IN i perioden:	1 400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>13 132 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>27 260 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130685933	1	1 916 000	1 916 000
	1	1 736 000	1 736 000
	2	1 696 000	3 392 000
	1	1 536 000	1 536 000
	1	1 516 000	1 516 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 396 000	1 396 000
	1	704 000	704 000
	1	496 000	496 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12130685933 har første avdrag 30.06.2035 med kr 94 369	1	1 916 000	4 266
	1	1 736 000	3 865
	2	1 696 000	3 776
	1	1 536 000	3 420
	1	1 516 000	3 375
	1	1 436 000	3 197
	1	1 396 000	3 108
	1	704 000	1 567
	1	496 000	1 104

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Norrøna Brygge I Borettslag orgnr: 914 968 933

### Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
<b>Sum</b>	<b>40 890 000</b>	<b>40 890 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	14 128 000	15 528 000
Borettsinnskudd	40 890 000	40 890 000
<b>Sum</b>	<b>55 018 000</b>	<b>56 418 000</b>

### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	3 725 000	3 725 000
Bygninger, garasjer og boder	64 425 000	64 425 000
<b>Sum</b>	<b>68 150 000</b>	<b>68 150 000</b>

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2965 Andre påløpte kostnader	0	26 565
2995 Skyldig fra RF betalinger	77	882
<b>Sum</b>	<b>77</b>	<b>27 447</b>



Resultat og balanse med noter for Norrøna Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Norrøna Brygge I Borettslag**

Styreleder	Leif Myrtvedt (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jørn Rognstad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Thorunn Dyråas (sign.)	02.03.2025



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norrøna Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets 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 borettslaget 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.

Porsgrunn, 04. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: WZNYH-5L7PV-X05XU-5ZNSQ-V73BO-KDTYZ



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 15:58:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZJYH-5L7PV-X05XU-5ZNSQ-V738O-KDTYZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.



Norrøna Brygge I Borettslag

Porsgrunn, 05.03.2025

Sak: Forslag til generalforsamlingen 02.04.25

### STYREGODTGJØRELSE

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag vedtar at styrets godtgjørelse settes til kr. 33.000,- i året.

Fordeling av godtgjørelse for styreåret 2024 – 2025 settes til:

Styreleder	Leif Myrtvedt	kr. 17.600,-
Styremedlem	Jørn Rognstad	kr. 12.100,-
Styremedlem	Thorunn Dyråas	kr. 3.300,-

Fordelingsnøkkel av godtgjørelse kan av styret endres i senere styreperioder, i henhold til hvor stor arbeidsmengde den enkelte har.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Med vennlig hilsen

Styret

  
Leif Myrtvedt

  
Jørn Rognstad

  
Thorunn Dyråas



## Vedtekter



for **Norrøna Brygge I** borettslag org nr. 914 968 933

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.01.15.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Norrøna Brygge I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Versjon 2.0



### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



## **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.



## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen



berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Norrøna Brygge I Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norrøna Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets 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 borettslaget 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.

Porsgrunn, 04. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Norrøna Brygge I Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: WZJYH-5L7PV-X05XU-5ZNSQ-V73BO-KDTYZ



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 15:58:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZJYH-5L7PV-X05XU-5ZNSQ-V73BO-KDTYZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.