



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 034 057  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

### 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, 18.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 721 587	2 408 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 721 587</b>	<b>2 408 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		236 187	50 870
Annen driftskostnad		3 290 544	2 038 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 526 731</b>	<b>2 089 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 194 856</b>	<b>318 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 907	2 788
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 907</b>	<b>2 788</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 907</b>	<b>2 788</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 215 763	321 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 437	43 571
Andre fordringer		44 446	116 213
Sum fordringer		117 882	159 784
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 259	830 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 259	830 475
Sum omløpsmidler		2 079 142	990 259
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 536 890	321 127
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 536 890</b>	<b>321 127</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 536 890</b>	<b>321 127</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		422 758	586 072
Skyldige offentlige avgifter		10 541	21 890
Annen kortsiktig gjeld		108 952	61 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>542 251</b>	<b>669 132</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>542 251</b>	<b>669 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 585211

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 034 057  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

#### 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, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 931 034 057  
SAMEIET NJB BRYGGE-PARKEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 721 587	2 408 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 721 587</b>	<b>2 408 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		236 187	50 870
Annen driftskostnad		3 290 544	2 038 857
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 526 731</b>	<b>2 089 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 194 856</b>	<b>318 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 907	2 788
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 907</b>	<b>2 788</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>20 907</b>	<b>2 788</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 215 763	321 127
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>



Organisasjonsnr: 931 034 057  
SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 437	43 571
Andre fordringer		44 446	116 213
Sum fordringer		117 882	159 784
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 259	830 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 961 259	830 475
Sum omløpsmidler		2 079 142	990 259
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 536 890	321 127
Sum opptjent egenkapital		1 536 890	321 127



Sum egenkapital	1 536 890	321 127
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	422 758	586 072
Skyldige offentlige avgifter	10 541	21 890
Annen kortsiktig gjeld	108 952	61 170
Sum kortsiktig gjeld	542 251	669 132
Sum gjeld	542 251	669 132
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>



Organisasjonsnr: 931 034 057  
SAMEIET NJB BRYGGE-PARKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1566

SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN

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

### Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Fremad.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av dagsorden
6. Årsmelding, årsregnskap og revisors beretning
7. Fastsettelse av honorarer til styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Innglassing

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Godkjennes

Forslag til vedtak  
Styrets leder Kai Hornslien foreslås som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Til stede i møtet møtte (SETT INN) stemmeberettigede seksjonseiere som med egne stemmer og fullmakter utgjør (SETT INN XX,XX % AV DE STEMMEBERETTIGEDE.)

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Godkjennes

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Iht sameiets vedtekter pkt 7.7 er følgende bestemt:

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Helle Buind foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

## Godkjenning av dagsorden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Dagsorden godkjennes

### Forslag til vedtak

Dagsorden godkjennes

Sak 6

## Årsmelding, årsregnskap og revisors beretning

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

A) Styrets årsmelding skal ikke besluttes, men er en orientering

B) Godkjenning av årsregnskap for 2024



C) Styret foreslår overføring av årets resultat med kr 150.000 til fri egenkapital, kr 447 040 til vedlikeholdsfond, samt resterende overskudd på kr 618.723 som tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond

D) Godkjenning av revisors beretning

#### Styrets innstilling

Godkjennes

#### Forslag til vedtak

Årets resultat overføres med kr 150.000 til fri egenkapital, kr 447 040 til vedlikeholdsfond, samt tilleggsavsetning med kr 618.723 til vedlikeholdsfond. Revisors beretning godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsmelding 2024 - SE NJB Bryggeparken.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Sameiet NJB Bryggeparken.pdf

Sak 7

### Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til inntil kr 250.000 for perioden etter dette årsmøte til ordinært årsmøte i 2026. Honoraret fordeles innbyrdes av styret, og inkluderer også tilleggsarbeid utover ordinært styrearbeide.

For perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024 ble det nedlagt 365 arbeidstimer, hvorav 131 arbeidstimer var nedlagt i ordinært styrearbeide, og 234 timer i tilleggsarbeid. Styrets leder har fast honorar på kr 107.000 (kr 1000 pr/seksjon), og har nedlagt 276 arbeidstimer som kommer i tillegg til styremedlemmenes arbeide.

#### Styrets innstilling

Godkjennes

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til inntil kr 250.000 for perioden etter dette årsmøte til ordinært årsmøte i 2026. Honoraret fordeles innbyrdes av styret, og inkluderer også tilleggsarbeid utover ordinært styrearbeide.

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Kai Hornslien	2023	2



Nestleder	Dan Ove Gundersen	2023	2
Styremedlem	Helle Marie Buind	2023	2
Styremedlem	Petter Stalsberg	2023	(fratrådt januar 2025)
Styremedlem	Stig Rømo	2023	(fratrådt desember 2024)
Varamedlem	Per Fosshaug Livrud	2023	2
Varamedlem	Nina Nilsen Åshaug	2023	(fratrådt juni 2024)

## Innstilling

Iht sameiets vedtekter punkt 7.8 skal sameiet ha en valgkomitee som består av en leder og to øvrige medlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomiteen.

Medlemmene av valgkomiteen velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Ved valg av komiteens medlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Lederen av valgkomiteen skal velges særskilt.

Styret foreslår for øvrig at valgkomiteen gjenvelges.

Valgkomiteen har foreslått følgende medlemmer til nytt styre gjeldende fra etter dette årsmøte:

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dan Ove Gundersen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Arne Grisvold
- Monica Stokke
- Paul Røland

Ønsker 1 år, men kan vurdere 2 år

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helle Marie Buind

Varamedlemmer velges for 2 år

- Inge Hansen

Varamedlem velges for 2 år



Sak 9

## Innglassing

Forslag fremmet av:

Tone-Lill Nordmo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter drøye to år som beboere i Varden på Nordre Jarlsberg brygge har vi fått erfare at den sjønære beliggenheten dessverre medfører mye, kraftig og hyppig vind.

Vi bor oppe i høyden, helt i front i Varden, i en blokk som er fremskutt i forhold til de på hver side. Dette medfører nok at vi, samt de øvrige leilighetene over og under oss, er spesielt utsatt sammen med leilighetene i øst og vest.

Vi har plukket opp både grilltrekk og sofaputer på bakken og dekorasjoner og planter blåser over ende og ødelegges.

Bokkvaliteten er dessverre forringet og vi har betydelig færre dager hvor vi kan nyte og bruke verandaen enn våre naboer på begge sider.

Moderne rammeløs innglassing med foldeglass, som Lumon, er en estetisk pen løsning som er lite synlig, ikke ødelegger naboenes siktlinjer og som beskytter verandaen i alt slags vær.

Rammeløs innglassing vil gjøre sameiet enda mer attraktivt samt heve både bokkvaliteten og verdien på leilighetene.

### Styrets innstilling

I sameiets vedtekter punkt 13.1 4.avsnitt er det bestemt at Innglassing av balkonger/terrasser ikke er tillatt.

Endring av vedtekter skal vedtas med 2/3 flertall, og styret anser det som grunnleggende vesentlig at årsmøtet først tar stilling til forslaget før man eventuelt påbegynner arbeidet med å utarbeide retningslinjer for en slik innretning.

### Forslag til vedtak

Styret skal utrede muligheten for innglassing av verandaer i sameiet, og presentere dette til neste årsmøte.

### Vedlegg

3. IMG\_4010.jpeg

4. IMG\_4020.jpeg

5. IMG\_4019.jpeg



## ÅRSMELDING 2024 FOR SAMEIET

### NJB BRYGGEPARKEN

#### 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet NJB Bryggeparken (org.nr 931 034 057) består av 107 seksjoner, hvorav 105 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Sameiet ligger i Holmestrand kommune. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

#### 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

##### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Kai Hornslien	2023	2
Nestleder	Dan Ove Gundersen	2023	2
Styremedlem	Helle Marie Buind	2023	2
Styremedlem	Petter Stalsberg	2023	(fratrådt januar 2025)
Styremedlem	Stig Rømo	2023	(fratrådt desember 2024)
Varamedlem	Per Fosshaug Livrud	2023	2
Varamedlem	Nina Nilsen Åshaug	2023	(fratrådt juni 2024)

#### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte 13.juni 2023 har det vært avholdt 9 styremøter hvor 95 saker har vært behandlet og protokollert. I tillegg til dette ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 19.02.2025 hvor seksjons eierne bl.a besluttet å iverksette nødvendige skritt vedrørende 5 reklamsjonsforhold overfor utbygger.

Oppfølging av reklamsjonsforhold har vært svært tidkrevende, og det har vært avholdt mange møter med både byggetekniske og juridisk ekspertise som har bistått sameiet. Styret fungerer som et kollegium og har fordelt sine arbeidsoppgaver innbyrdes, og hatt fokus på følgende oppgaver:

- Reklamsjonsforhold
- Bygg og teknisk infrastruktur
- Økonomi og kontrakts oppfølging
- Energi og energiforbruk
- HMS, internkontroll og sikkerhet
- Kommunikasjonsløsning (internkommunikasjon)
- Beboerhenvendelser og beboer relaterte oppgaver
- Administrative oppgaver

##### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

**Reklamsjonsforhold:** Sameiet har innrapportert 38 reklamsjonsforhold etter overtakelse av fellesområdene i 2023. De fleste sakene utbedres løpende, noen saker er fortsatt under utbedring, og noen saker er under observasjon. De viktigste og største sakene sakene som hittil ikke har funnet sin løsning er:



- Innfesting av fasadeplatene, herunder feste av plater som forårsaker misfarging av fasadeplatene
- Fuktutslag som antas å ha annen årsak enn kosmetisk krakelering
- Utbedring av lekkasje i sjakt hvor det kan være tvil om årsak og tilfredsstillende lekkasjesikring, samt manglende dokumentasjon av det samme forhold i de øvrige 5 sjaktene
- Parkeringsanlegg og bredde på parkeringsplasser

**Økonomi:** Styret arbeider kontinuerlig med sameiets kostnadsstruktur hvis formål består i å oppnå lavest mulig priser til best mulig kvalitet. Samordning av felles leverandørstruktur med NJB Utsikten der det er mulig er iverksatt, og som har gitt samlingsgevinst og kostnadsfordeler i 2024.

De samlede felleskostnadene for 2025 er uforandret sammenlignet med 2024, til tross for prismessig inflasjonsjustering av de fleste tjenesteleveransene. Den største enkelt innsparingen av kostnader som er følge av samordning med NJB Utsikten er TV/Bredbånd som er redusert med kr 126.000 pr/år.

**Vedlikehold og rehabilitering:** Det er ikke gjennomført noe innbetaling til vedlikeholdsfond via felleskostnadene i 2023, men dette ble innarbeidet i felleskostnadene med virkning fra 1.1.2024.

I 2024 er det innkrevd kr 447.040 via felleskostnadene som er fordelt etter sameiebrøk etter lovens bestemmelse. For 2025 innkreves kr 515.880 til vedlikeholdsfond..

**HMS:** Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen. Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området, og styret har systematisert og definert alle HMS-elementer som er relevant for sameiet.

**Energiregnskap:** Faktisk forbruk i 2023 ble 834 589 kWh til en gjennomsnittlig kWh pris på kr 1,22 inklusiv nettleie og etter strømstøtte. I 2024 utgjorde forbruket 1.262.488 kWh til en gjennomsnittlig kWh pris på kr 1,104 inklusiv nettleie og etter strømstøtte. Forbruket er av naturlige årsaker høyere i 2024 enn 2023 siden seksjonene nå er innflyttet og tatt i bruk. Forbruket h.i.å er litt lavere enn forbruket samme tid i 2024.

Det samlede energiforbruket omfatter oppvarming, varmtvann, belysning av fellesområder, heiser, teknisk infrastruktur og garasjeanlegg.

**Kommunikasjon:** Styret legger vekt på åpen og transparent kommunikasjon, og mener dette er et viktig element for trivsel og trygghet. Styret har tatt i bruk VIBBO hvor alle nyhetssaker publiseres fortløpende. Styret vil henstille hver enkelt til å laste ned Appen.

I sin kommunikasjon med seksjonseiere og beboere benytter styret flere kommunikasjonskanaler:

- VIBBO (primær informasjonskanal)
- E-post adresse, bryggeparken@styrerrommet.no som administreres av styret
- SMS benyttes som kanal for **tidskritisk** informasjon.

**Oppgangsansvarlige:** Det er etablert oppgangsansvarlige for følgende bygg:

Lykta (Bygg A1) - Laboratorieveien 2A - David Oliver Lande  
Klokka (Bygg A2) - Laboratorieveien 2B - Nils Christian Bjønness  
Lanterna (Bygg D) - Laboratorieveien 2C - Hans Kristian Stenestø  
Bøya (Bygg B) - Laboratorieveien 4A - Lars-Arnulf Giswold  
Varden (Bygg E) - Laboratorieveien 4B - Kenneth Rønnerud  
Fyret (Bygg C) - Laboratorieveien 4D - Paul Røland

I tillegg fungerer oppgangsansvarlige som brannvernleder for bygget. Oppgavene må ikke forveksles med vaktmestertjenester som sameiet kjøper av Mitchell Drift AS.





## BUDSJETT 2025:

Årsbudsjettet er iht eierseksjonsloven § 44 og våre vedtekter ikke en beslutningssak. Budsjettet for 2025 er utarbeidet, behandlet og vedtatt av styret.

Bemerk at det av årets budsjetterte resultat på kr 617.632 er øremerket innbetaling til vedlikeholdsfond med kr 515.880 som blir å bokføre som en årsdisposisjon. Ordinært resultat fra drift blir derfor å justere tilsvarende.

## SAMEIETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Driftskonto er p.t 0,40 % p.a

Sparekonto er p.t 3,55 % p.a

Sande den 12.mai 2025

I styret for sameiet NJB Bryggeparken

Kai Hornslien  
Styrets leder

Dan Ove Gundersen  
Nestleder

Helle Marie Buind  
Styremedlem

Per Fosshaug Livrud  
Styremedlem (tidligere varamedlem)



## SAMEIET NJB BRYGGE-PARKEN ORG.NR. 931 034 057, KUNDENR. 1566

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 446 140	2 357 265	4 493 000	4 469 952
Ladeinntekter EL-bil		229 647	0	0	100 000
Andre inntekter	3	45 800	50 800	136 200	136 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 721 587</b>	<b>2 408 065</b>	<b>4 629 200</b>	<b>4 705 952</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 187	-6 286	-33 200	-42 250
Styrehonorar	5	-207 000	-44 583	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 513	-17 162	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-179 010	-94 929	-170 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-111 881	-82 150	-125 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-165 144	-65 954	-395 600	-373 600
Forsikringer		-240 044	-110 682	-120 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-16 888	-37 555	-9 500	-67 000
Energi/fyring		-1 400 796	-1 013 110	-1 488 000	-1 470 000
TV-anlegg/bredbånd		-545 124	-246 420	-335 000	-502 740
Andre driftskostnader	10	-621 145	-370 896	-596 000	-817 730
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 526 731</b>	<b>-2 089 726</b>	<b>-3 487 300</b>	<b>-4 113 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 194 856</b>	<b>318 339</b>	<b>1 141 900</b>	<b>592 632</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 907	2 788	2 500	25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>20 907</b>	<b>2 788</b>	<b>2 500</b>	<b>25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 215 763</b>	<b>321 127</b>	<b>1 144 400</b>	<b>617 632</b>
Overføringer:					
Til fri egenkapital		150 000	321 127		
Årets innbetaling til vedlikeholdsfond		447 040			
Tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond		618 723			





**SAMEIET NJB BRYGGE-PARKEN**  
**ORG.NR. 931 034 057, KUNDENR. 1566**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73 437	43 571
Forskuddsbetalte kostnader		44 446	116 213
Driftskonto OBOS-banken		1 519 256	795 169
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 024	15 604
Sparekonto OBOS-banken		433 980	19 703
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	1 536 890	321 127
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 536 890</b>	<b>321 127</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 952	61 170
Leverandørgjeld		422 758	586 072
Skyldige offentlige avgifter	13	10 541	21 890
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>542 251</b>	<b>669 132</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 079 142</b>	<b>990 259</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 19.05.2025  
Styret i Sameiet Njb Bryggeparken

Kai Hornslien /s/

Dan Ove Gundersen /s/

Helle Marie Buind /s/

Per Fosshaug Livrud /s/ (Konstituert styremedlem-tidligere varamedlem)





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	2 742 730
Brensel	564 386
TV/Internett	499 349
Vedlikeholdsfond	447 040
Garasje	229 785
Felleskostnader næring	54 663
Bodleie	52 896
Motorsykkelparkering	6 500
Sykkelparkering	5 900
Kajakk	1 400
Sup	200
Energiavregning 2023	-158 709
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 446 140</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Utleie	45 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>45 800</b>



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 187
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 187</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 207 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 513.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
Opak AS	-46 725
Drammen Taksering AS	-6 791
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-111 881</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 152
Drift/vedlikehold elektro	-600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 086
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-825
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 858
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 209
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-165 144</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 837
Kommunale avgifter	-15 051
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-16 888</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-288 903
Renhold ved firmaer	-307 244
Andre fremmede tjenester	-16 207
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 727
Andre kontorkostnader	-808
Bank- og kortgebyr	-3 257
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-621 145</b>



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank		19 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 564
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>20 907</b>

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

	01.01	31.12
Bolig	321 127	1 519 617
Næring	0	17 274
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>321 127</b>	<b>1 536 890</b>

IB vedlikeholdsfond	0	
Innbetaling til vedlikeholdsfond 2024	447 040	
Disponering av årsresultat til vedlikeholdsfond	618 723	
UB vedlikeholdsfond	1 065 763	
Fri Egenkapital	471 127	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>1 536 890</b>

Årsoverskudd iht. resultatregnskap	1 215 763
Tilbakeført fra vedlikeholdsfond	0
Innbetalt til vedlikeholdsfond 2024	-447 040
Sum	-447 040
Tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond	-618 723
Avsetning til fri egenkapital	-150 000

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 024
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 517
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 541</b>





Vedlegg 3 til sak 9. Innglassing



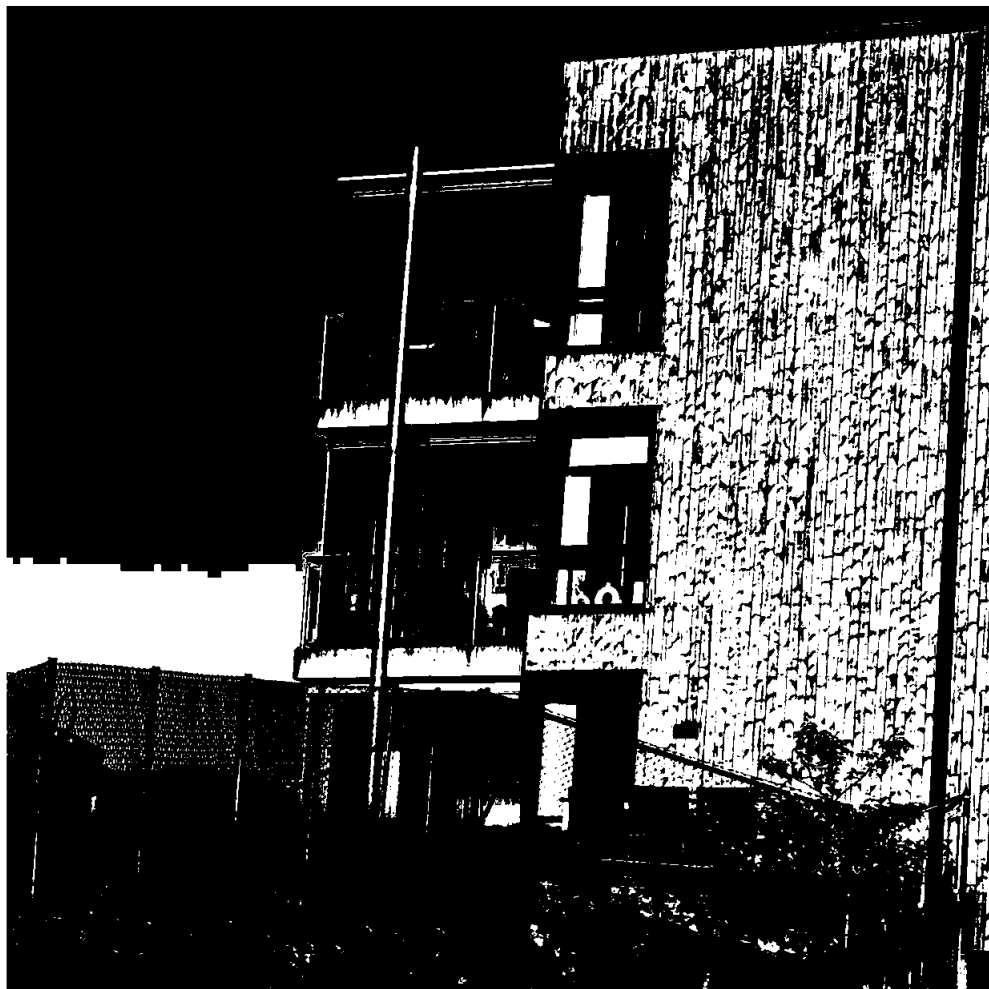


Vedlegg 4 til sak 9. Innglassing





Vedlegg 5 til sak 9. Innglassing





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 1566 Selskapsnavn: SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-23 07:21:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y2700-FQ502-EQAOW-ANNEJS-25UW0-8WEVX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.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.