



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 381 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leif Otto Torjusen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	9 489 355	10 514 755
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 489 354</b>	<b>10 514 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	142 625	140 832
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	2,5,6,7	5 005 568	4 022 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 148 191</b>	<b>4 162 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 341 163</b>	<b>6 351 811</b>
Annen finansinntekt		47 475	20 436
Annen finanskostnad		1 680 417	1 877 122
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>	8,9	<b>2 708 221</b>	<b>4 495 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 708 221	-4 495 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 708 221</b>	<b>-4 495 125</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,11	173 450 334	173 450 334
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>173 450 334</b>	<b>173 450 334</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	12	<b>407 675</b>	<b>434 392</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 639	314 207
<b>Sum omløpsmidler</b>	8	<b>1 960 314</b>	<b>748 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>175 410 648</b>	<b>174 198 933</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 821 733</b>	<b>91 113 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>93 830 133</b>	<b>91 121 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	29 170 221	30 784 969
Øvrig langsiktig gjeld	11,13, 14	52 093 852	52 093 852



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 264 073</b>	<b>82 878 821</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		254 963	144 418
Skyldige offentlige avgifter		0	60
Annen kortsiktig gjeld		61 479	53 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>316 442</b>	<b>198 201</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 580 516</b>	<b>83 077 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>175 410 648</b>	<b>174 198 933</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 390627

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 989 381 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: Leif Otto Torjusen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2026



Organisasjonsnr: 989 381 407  
NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	9 489 355	10 514 755
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 489 354</b>	<b>10 514 754</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	142 625	140 832
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad	2,5,6,7	5 005 568	4 022 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 148 191</b>	<b>4 162 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 341 163</b>	<b>6 351 811</b>
Annen finansinntekt		47 475	20 436
Annen finanskostnad		1 680 417	1 877 122
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>	<b>8,9</b>	<b>2 708 221</b>	<b>4 495 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 708 221	-4 495 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 708 221</b>	<b>-4 495 125</b>



Organisasjonsnr: 989 381 407  
NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,11	173 450 334	173 450 334
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>173 450 334</b>	<b>173 450 334</b>

#### Omløpsmidler Varer

<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	<b>12</b>	<b>407 675</b>	<b>434 392</b>

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 552 639	314 207
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8</b>	<b>1 960 314</b>	<b>748 599</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>175 410 648</b>	<b>174 198 933</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>

<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 821 733</b>	<b>91 113 512</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>93 830 133</b>	<b>91 121 912</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	29 170 221	30 784 969
Øvrig langsiktig gjeld	11,13,14	52 093 852	52 093 852

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 264 073</b>	<b>82 878 821</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		254 963	144 418
Skyldige offentlige avgifter		0	60
Annen kortsiktig gjeld		61 479	53 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>316 442</b>	<b>198 201</b>



Sum gjeld	81 580 516	83 077 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	175 410 648	174 198 933



Organisasjonsnr: 989 381 407  
NYBYEN KVARTAL C BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Resultatrapport klient 467 Nybyen Kvartal C Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 909 916	2 760 369	2 910 043	2 997 344
Inntekter driftsavtale målere		89 784	88 236	89 784	96 000
Inndekning av renter		1 658 419	1 876 347	1 681 367	1 454 440
Inndekning av ord. avdrag		974 936	979 954	914 280	989 321
Inndekning av IN avdrag	0	2 642 644	3 674 921	0	0
Innbetalt kabel TV		497 682	442 728	456 000	516 000
Leieinntekt parkering		70 500	48 886	78 000	70 000
Andre leieinntekter		3 420	3 420	3 420	3 420
Oppvarming		523 237	553 935	708 000	496 000
Innbetalte dugnadspenger		51 600	51 600	51 600	51 600
Andre driftsinntekter	1	67 217	34 359	35 000	22 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 489 354</b>	<b>10 514 754</b>	<b>6 927 494</b>	<b>6 696 125</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	10 063	19 438	20 000	16 000
Styre honorar	3	125 000	120 000	120 000	125 000
Forretningsfører honorar		133 737	129 376	130 000	135 000
Rådgivningstjenester		34 525	14 688	7 800	0
Kontingent boligbyggelag		25 500	25 000	25 000	31 000
Vaktmestertjenester		390 911	431 863	450 000	400 000
Lønn	4	0	3 429	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	17 625	17 403	16 920	18 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 732 764	848 872	781 121	1 007 639
Kabel-tv		503 100	438 763	456 000	516 000
Forsikring		151 884	128 900	132 000	180 000
Kommunale avgifter		1 154 121	1 114 349	1 160 000	1 118 000
Strøm		117 011	99 324	117 000	86 000
Oppvarming	6	700 493	729 373	885 000	620 000
Renhold, fellesareal		17 558	12 645	15 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 799	2 000	1 000
Kontorekvisita, trykksaker		1 169	1 429	0	2 000
Telefon og porto		626	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	32 106	26 295	27 044	27 000
Avskrivninger		0	0	3 962	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 148 191</b>	<b>4 162 944</b>	<b>4 348 847</b>	<b>4 282 639</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 341 163</b>	<b>6 351 811</b>	<b>2 578 647</b>	<b>2 413 486</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		41 939	18 124	15 000	25 000
Annen finansinntekt		5 536	2 312	2 000	5 000
Rentekostnad		1 680 417	1 877 122	1 681 367	1 454 440
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 632 942</b>	<b>-1 856 686</b>	<b>-1 664 367</b>	<b>-1 424 440</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8, 9</b>	<b>2 708 221</b>	<b>4 495 125</b>	<b>914 280</b>	<b>989 046</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 708 221	-4 495 125	914 280	989 046
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-2 708 221</b>	<b>-4 495 125</b>	<b>914 280</b>	<b>989 046</b>

Nybyen Kvartal C Borettslag



## Balanserapport klient 467 Nybyen Kvartal C Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	172 647 082	172 647 082
Andre fellesanlegg	10, 11	803 252	803 252
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>173 450 334</b>	<b>173 450 334</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		175 756	172 981
Andre fordringer	12	231 919	261 411
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 552 639	314 207
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8</b>	<b>1 960 314</b>	<b>748 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>175 410 648</b>	<b>174 198 933</b>

Nybyen Kvartal C Borettslag



## Balanserapport klient 467 Nybyen Kvartal C Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		8 400	8 400
Annen egenkapital		91 113 512	91 113 512
Årets resultat		2 708 221	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>93 830 133</b>	<b>91 121 912</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	29 170 221	30 784 969
Borettsinnskudd	11, 13	51 717 600	51 717 600
Andre innskudd	14	376 252	376 252
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 264 073</b>	<b>82 878 821</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 619	30 501
Leverandørgjeld		254 963	144 418
Skyldig off. myndigheter		0	60
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	429
Påløpne renter		26 137	22 792
Annen kortsiktig gjeld		15 723	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>316 442</b>	<b>198 201</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 580 516</b>	<b>83 077 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>175 410 648</b>	<b>174 198 933</b>

Nybyen Kvartal C Borettslag

17.03.2026

(Signert elektronisk)

Leif Otto Torjusen  
Styreleder

Louis Magnus Pauchon  
Styremedlem

Rikke Mangor-Jensen  
Styremedlem

Thor Gunnar Åsheim  
Styremedlem

Nybyen Kvartal C Borettslag



## Noter 2025

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 48 217,- gjelder ladestrøm til EI-kjøretøy

kr 4 000,- gjelder fakturering til beboere for unødig brannutrykning

kr 15 000,- gjelder tilskudd fra kommunen til "urbant landbruk"



## Noter 2025

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	10 063	19 438
<b>Sum</b>	<b>10 063</b>	<b>19 438</b>

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

### Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	125 000	120 000
<b>Sum</b>	<b>125 000</b>	<b>120 000</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	0	3 000
5150 Opp tjente feriepenger	0	429
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	17 343
5401 Arb.g.avg. opparb.feriepenger	0	60
<b>Sum</b>	<b>17 625</b>	<b>20 832</b>

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

### Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 041 066	337 519
6601 Garasje Vedlikehold	10 170	28 341
6603 Vedlikehold vvs	85 589	139 859
6604 Vedlikehold elektro	203 523	74 963
6605 Vedlikehold utv. anlegg	7 953	4 308
6608 Service/Vedlikehold heis	131 326	112 586
6614 Egenandel skader	4 629	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	41 406	30 900
6618 Vedlikehold fyring	92 000	89 564
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	97 703	0
6630 Brøyting	0	14 631
6690 Dugnadsutbetalinger	17 400	16 200
<b>Sum</b>	<b>1 732 764</b>	<b>848 872</b>

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



## Noter 2025

### Note 6 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2025 er det foretatt månedlig avregning av oppvarming. Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	5 544	5 544
7720 Årsmøte	1 850	373
7770 Bankomkostninger	10 068	10 003
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	12 769	8 500
<b>Sum</b>	<b>32 106</b>	<b>26 295</b>

### Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>550 398</b>	<b>712 268</b>
Årets resultat	2 708 221	4 495 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 614 748	-4 656 995
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>1 093 473</b>	<b>-161 869</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 643 872</b>	<b>550 398</b>
Omløpsmidler	1 960 314	748 599
- Kortsiktig gjeld	316 442	198 201
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 643 872</b>	<b>550 398</b>

### Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	8 400	8 400
Annen egenkapital 01.01	91 113 512	86 618 387
Årets resultat	2 708 221	4 495 125
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>93 830 133</b>	<b>91 121 912</b>



## Noter 2025

### Note 10 - Anleggsmidler

	Overvåkningsuts kj. 2011	Bygning	Hjertestarter	Innglassing av balkonger	Ladeanlegg EI biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 029	172 417 600	19 813	803 252	229 482
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 029	172 417 600	19 813	803 252	229 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 029	0	19 813	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	172 417 600	0	803 252	229 482
Anskaffelsesår :	2011	2008	2018	2019	2022
Antatt levetid i år :	5		5		

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	80 887 821	82 502 569
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	71 170 140	70 664 285
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	173 450 334	173 450 334

### Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:  
kr 231 838 periodiserte kostnader 2025/26  
kr 81 fordring Nybyen Kvartal B Borettslag



Noter 2025

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Formål:	Innglassing balkonger. Gammlt lån nr. 6311.81.29700	Tidl.lån 63118119918	Tidl.lån 63118120215	Vedlikehold
Låne nummer:	30008754094	30007602614	30007602606	28007331853
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008	1988	2025
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	Flytende, 5,05 % nominelt	Flytende, 5,05 % nominelt	Flytende, 5,05 % nominelt	Nom flytende rente 5,05%
Beregnet innfridd:	27.06.2049	27.09.2058	27.03.2058	27.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	427 000	64 984 900	55 685 500	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	376 630	17 165 673	13 242 665	0
Avdrag i perioden:	7 597	1 758 145	1 463 720	385 285
Opptak i perioden:	0	0	0	2 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>369 033</b>	<b>15 407 528</b>	<b>11 778 945</b>	<b>1 614 715</b>
Andelssaldo 01.01:	0	37 324 983	33 339 303	0
Innbetalt IN i perioden:	0	1 256 145	1 073 720	312 778
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 121 854	1 010 964	3 971
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>37 459 274</b>	<b>33 402 059</b>	<b>308 807</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>369 033</b>	<b>52 866 802</b>	<b>45 181 004</b>	<b>1 923 522</b>

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007331853	3	37 772	113 316
	1	36 781	36 781
	2	36 537	73 074
	1	36 202	36 202
	2	35 829	71 658
	1	35 443	35 443
	1	31 402	31 402
	1	31 157	31 157
	2	29 523	59 046
	2	29 098	58 196
	1	26 460	26 460
	2	26 241	52 482
	1	26 190	26 190
	1	25 636	25 636
	3	24 053	72 159
	3	22 458	67 374
	3	22 174	66 522
	2	22 097	44 194
	1	21 904	21 904
	1	21 080	21 080
	4	20 424	81 696
	4	20 154	80 616
	5	18 610	93 050

Nybyen Kvartal C Borettslag



## Noter 2025

### Pantegjeld

	3	17 876	53 628
	1	17 709	17 709
	4	17 683	70 732
	2	17 168	34 336
	1	17 104	17 104
	2	16 692	33 384
	2	16 010	32 020
	5	14 852	74 260
	3	10 566	31 698
	3	8 069	24 207
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007602606	1	564 829	564 829
	1	496 683	496 683
	1	491 441	491 441
	1	478 336	478 336
	1	444 263	444 263
	1	437 710	437 710
	1	416 555	416 555
	1	407 568	407 568
	1	406 258	406 258
	1	393 153	393 153
	1	387 911	387 911
	1	386 600	386 600
	1	377 216	377 216
	3	373 495	1 120 485
	1	366 943	366 943
	2	360 390	720 780
	1	353 837	353 837
	2	340 732	681 464
	1	339 422	339 422
	1	318 454	318 454
	1	312 650	312 650
	1	311 901	311 901
	1	277 828	277 828
	1	275 768	275 768
	1	260 791	260 791
	1	242 445	242 445
	1	231 960	231 960
	1	208 371	208 371
	1	67 322	67 322
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007602614	1	642 465	642 465
	1	581 132	581 132
	1	574 999	574 999
	1	559 666	559 666
	1	544 332	544 332
	1	519 799	519 799
	1	512 132	512 132
	1	487 380	487 380
	1	476 866	476 866
	1	475 333	475 333

## Nybyen Kvartal C Borettslag



## Noter 2025

### Pantegjeld

	1	459 999	459 999
	1	453 866	453 866
	1	452 333	452 333
	1	441 385	441 385
	3	436 999	1 310 997
	1	429 333	429 333
	2	421 666	843 332
	1	413 999	413 999
	2	398 666	797 332
	1	397 132	397 132
	1	372 599	372 599
	1	365 809	365 809
	1	364 932	364 932
	1	335 456	335 456
	1	325 410	325 410
	1	325 066	325 066
	1	322 657	322 657
	1	314 406	314 406
	1	305 133	305 133
	1	283 666	283 666
	1	271 400	271 400
	1	243 799	243 799
	1	203 381	203 381
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008754094	1	122 048	122 048
	1	103 898	103 898
	1	76 675	76 675
	1	66 412	66 412

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Noter 2025

---

**Note 14 - Andre innskudd**

Gjelder innglassing balkonger. 4 av 8 innglassinger er finansiert med innskudd fra eierne. De siste 4 med lån.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for Nybyen Kvartal C Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Nybyen Kvartal C Borettslag**

Styreleder	Leif Otto Torjusen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Louis Magnus Pauchon (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Thor Gunnar Åsheim (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Rikke Mangor-Jensen (sign.)	17.03.2026



**Cedra**

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS  
Markensgate 32, 2 etasje  
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Nybyen Kvartal C Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nybyen Kvartal C Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 17. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 **Securely signed with Brevio**

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


The identities of the signers are listed below:

2026-03-17 14:22:54 UTC+01:00


**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - 3563f2ce-3d4e-4c9a-a7fc-2ea5f24579bd

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.