



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 591 485  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPARKEN BRYGGE III 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: Tor Sollie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### 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, 18.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 019 320	3 630 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 019 320</b>	<b>3 630 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	74 165	57 050
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 097 098	984 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 263</b>	<b>1 041 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 848 058</b>	<b>2 588 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40 217	19 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 217</b>	<b>19 931</b>
Annen finanskostnad		2 768 486	2 395 045
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 768 486</b>	<b>2 395 045</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 728 269</b>	<b>-2 375 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>119 788</b>	<b>213 784</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>119 788</b>	<b>213 784</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</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	7,12	99 525 000	99 525 000
Maskiner og anlegg	6	7 759	9 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 532 759</b>	<b>99 534 659</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	8	414 199	205 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>414 199</b>	<b>205 580</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 946 958</b>	<b>99 740 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 326	68 931
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 327</b>	<b>68 931</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 636	747 754
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>636 636</b>	<b>747 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>710 963</b>	<b>816 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	115 000	115 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	945 354	825 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>945 354</b>	<b>825 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	48 530 000	51 530 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	50 995 000	47 995 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 013	69 252
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		27 553	22 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 566</b>	<b>91 358</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 597 566</b>	<b>99 616 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394528

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 591 485  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEPARKEN BRYGGE III 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: Tor Sollie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### 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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 920 591 485  
ELVEPARKEN BRYGGE III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 019 320	3 630 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 019 320</b>	<b>3 630 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	74 165	57 050
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 097 098	984 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 171 263</b>	<b>1 041 860</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 848 058</b>	<b>2 588 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40 217	19 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 217</b>	<b>19 931</b>
Annen finanskostnad		2 768 486	2 395 045
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 768 486</b>	<b>2 395 045</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 728 269</b>	<b>-2 375 114</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>119 788</b>	<b>213 784</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>119 788</b>	<b>213 784</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</b>



Organisasjonsnr: 920 591 485  
ELVEPARKEN BRYGGE III BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	99 525 000	99 525 000
Maskiner og anlegg	6	7 759	9 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 532 759</b>	<b>99 534 659</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	414 199	205 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>414 199</b>	<b>205 580</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 946 958</b>	<b>99 740 238</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		74 326	68 931
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 327</b>	<b>68 931</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		636 636	747 754
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>636 636</b>	<b>747 754</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>710 963</b>	<b>816 685</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	945 354	825 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>945 354</b>	<b>825 565</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>
------------------------	----------	------------------	----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	48 530 000	51 530 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	50 995 000	47 995 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		45 013	69 252
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		27 553	22 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 566</b>	<b>91 358</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 597 566</b>	<b>99 616 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>



Organisasjonsnr: 920 591 485  
ELVEPARKEN BRYGGE III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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 Elveparken Brygge III 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.	725 327	514 489
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	119 789	213 784
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 900	1 900
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-208 619	-4 845
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-86 931</b>	<b>210 839</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>638 397</b>	<b>725 327</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>630 512</b>	<b>716 175</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 243 116	1 243 116	1 243 100	1 318 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 775 064	2 387 642	2 706 000	2 750 035
Salgsinntekter		1 140	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 019 320</b>	<b>3 630 758</b>	<b>3 949 100</b>	<b>4 068 035</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 225	7 910	8 500	9 700
Styrehonorar	2	65 000	50 000	50 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 165	7 050	7 100	9 200
Forretningsførerhonorar		67 656	64 854	67 900	71 100
Medlemskontigent		4 600	4 600	4 800	5 800
Kontigent NBBL		2 760	2 760	2 900	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 898	2 898	3 000	3 000
Vaktmester tjenester		37 759	38 904	41 500	41 500
Andre tjenester		0	0	5 000	0
Sommer og vinterkostnader		27 360	26 391	28 500	32 000
Vedlikehold	3	150 564	62 059	226 000	262 000
Serviceavtaler		82 830	64 801	0	0
Kabel-tv		123 924	123 923	130 200	130 000
Forsikring		75 320	72 863	78 700	84 000
Kommunale avgifter		383 496	360 280	380 000	400 000
Energi, strøm		43 638	42 906	50 000	45 000
Renhold, fellesareal		54 029	46 844	53 000	55 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 244	4 200	5 000	5 000
Andre driftskostnader	4	21 475	52 852	14 800	37 500
Bomiljø		6 420	3 865	5 000	6 000
Avskrivninger	5	1 900	1 900	2 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 171 263</b>	<b>1 041 860</b>	<b>1 163 900</b>	<b>1 265 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 848 058</b>	<b>2 588 898</b>	<b>2 785 200</b>	<b>2 802 835</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		40 217	19 931	10 000	30 000
Rentekostnad		2 768 486	2 395 045	2 706 000	2 751 890
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 728 269</b>	<b>-2 375 114</b>	<b>-2 696 000</b>	<b>-2 721 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</b>	<b>89 200</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		119 789	213 784	89 200	0
Sum overføringer		119 789	213 784	89 200	0

Elveparken Brygge III Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	91 269 000	91 269 000
Tomter	7, 12	8 256 000	8 256 000
Andre driftsmidler	6	7 759	9 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 532 759</b>	<b>99 534 659</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	414 199	205 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>414 199</b>	<b>205 580</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 946 958</b>	<b>99 740 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 884	9 152
Periodisert kostnad		66 442	59 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 327</b>	<b>68 931</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		636 636	747 754
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>636 636</b>	<b>747 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>710 963</b>	<b>816 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>

Elveparken Brygge III Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	115 000	115 000
Oppjent egenkapital	9	945 354	825 565
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	48 530 000	51 530 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	11 190 000	8 190 000
Borettsinnskudd	11, 12	39 805 000	39 805 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 097	0
Gjeld mellomregning		-130	-130
Leverandørgjeld		45 013	69 252
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		14 586	22 236
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 566</b>	<b>91 358</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 597 566</b>	<b>99 616 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Elveparken Brygge III Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tor Sollie  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Paulsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Holla  
Styremedlem

Elveparken Brygge III Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### 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	9 225	7 910
<b>Sum</b>	<b>9 225</b>	<b>7 910</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	65 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>65 000</b>	<b>50 000</b>



## Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 831	5 323
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 228	53 708
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	350	3 028
6695 Forsikringskadesaker	2 155	0
<b>Sum</b>	<b>150 564</b>	<b>62 059</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
6394 Garasjekostnader	4 452	38 778
7720 Generalforsamling	14 592	11 785
7770 Bank og kortgebyrer	2 432	2 290
<b>Sum</b>	<b>21 475</b>	<b>52 852</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	1 900	1 900
<b>Sum</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Parkbank
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 241
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 759
Årets avskrivninger :	1 900
Anskaffelsesår :	2019
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 Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 269 000	8 256 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 269 000	8 256 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 269 000	8 256 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	205 580
1396 12 m fastrenteinnskudd DNB	414 199	0
<b>Sum</b>	<b>414 199</b>	<b>205 580</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

**Note 9 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	115 000	115 000
2070 Akkumulert resultat	945 354	825 565
<b>Sum</b>	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>

Elveparken Brygge III Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

## Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138109656</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	59 720 000
Lånesaldo 01.01:	51 530 000
Avdrag i perioden:	3 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>48 530 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	48 530 000
Andelssaldo 01.01:	8 190 000
Innbetalt IN i perioden:	3 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>11 190 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>59 720 000</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138109656	1	3 990 000	3 990 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 740 000	2 740 000
	1	2 690 000	2 690 000
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 660 000	2 660 000
	1	2 620 000	2 620 000
	1	2 590 000	2 590 000
	1	2 510 000	2 510 000
	1	2 390 000	2 390 000
	1	2 235 000	2 235 000
	1	2 205 000	2 205 000
	2	2 085 000	4 170 000
	1	1 995 000	1 995 000
	1	1 935 000	1 935 000
	1	1 790 000	1 790 000
	1	1 510 000	1 510 000
	1	1 040 000	1 040 000
	1	560 000	560 000
	1	500 000	500 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12138109656 har første avdrag 30.09.2038 med kr 343 733	1	3 990 000	9 420
	1	2 970 000	7 012
	1	2 750 000	6 493
	1	2 740 000	6 469
	1	2 690 000	6 351

Elveparken Brygge III Borettslag



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

**Pantegjeld**

1	2 680 000	6 327
1	2 660 000	6 280
1	2 620 000	6 186
1	2 590 000	6 115
1	2 510 000	5 926
1	2 390 000	5 643
1	2 235 000	5 277
1	2 205 000	5 206
2	2 085 000	4 923
1	1 995 000	4 710
1	1 935 000	4 568
1	1 790 000	4 226
1	1 510 000	3 565
1	1 040 000	2 455
1	560 000	1 322
1	500 000	1 180

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



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

## Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	39 805 000	39 805 000
<b>Sum</b>	<b>39 805 000</b>	<b>39 805 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	48 530 000	51 530 000
Borettsinnskudd	39 805 000	39 805 000
<b>Sum</b>	<b>88 335 000</b>	<b>91 335 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	8 256 000	8 256 000
Bygninger, garasjer og boder	91 269 000	91 269 000
<b>Sum</b>	<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>



Resultat og balanse med noter for Elveparken Brygge III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Elveparken Brygge III Borettslag**

Styreleder	Tor Sollie (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jørn Paulsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Svein Holla (sign.)	26.02.2025



## Styret i Elveparken Brygge III Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Sted og tid

Tirsdag 01.04.2025 kl.18:00

Pors Klubbhus Porsgrunn

### 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

### 4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Generalforsamlingen 20.03.2024 besluttet at det årlige styrehonoraret økes til kr 65 000

Styret bestemmer intern hvordan dette beløpet fordeles innbyrdes blandt styrets medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Det årlige styrehonoraret forblir uendret med kr 65 000.-

Styret bestemmer selv hvordan dette beløpet fordeles innbyrdes blandt styrets medlemmer.

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

I Elveparken Brygge Borettslag 3 har vi følgende personer på valg i styre i 2025:

Svein Holla (kasserer)

Bente Alstad (varamedlem)



Camilla Waage Sørensen (varamedlem)

I tillegg er det valg på valgkomiteen:

Tor Torgersen

Geir Bjarne Sørensen

Valgkomiteen har informert alle medlemmer i borettslaget om vårt forslag / innstilling og med mulighet til å komme med motforslag/innsigelser. Det har ikke innkommet andre forslag ved fristens utløp, og **valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 01.04.2025 blir dermed som følger:**

Leder Tor Sollie - ikke på valg - på valg 2026

Styremedlem (sekretær) Jørn Paulsen - ikke på valg - på valg 2026

Styremedlem (kasserer) Svein Holla - gjenvalg 2 år - på valg 2027

Varamedlem Bente Aalstad - gjenvalg 1 år - på valg 2026

Varamedlem Camilla Waage Sørensen - gjenvalg 1 år - på valg 2026

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar valgkomiteens forslag til etterretning og vedtar at borettslaget styre for 2025 blir som følger:

Leder Tor Sollie - ikke på valg - på valg 2026

Styremedlem (sekretær) Jørn Paulsen - ikke på valg - på valg 2026

Styremedlem (kasserer) Svein Holla - gjenvalg 2 år - på valg 2027

Varamedlem Bente Aalstad - gjenvalg 1 år - på valg 2026

Varamedlem Camilla Waage Sørensen - gjenvalg 1 år - på valg 2026

## 6. Valg av valgkomite

Tilsvarende har Elveparken Brygge Borettslag 3 frem til GF i 2025 hatt følgende valgkomite:

Tor Torgersen - ønsker ikke gjenvalg

Geir Bjarne Sørensen - tar gjenvalg

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite til Generalforsamlingen i 2025

Geir Bjarne Sørensen - gjenvalg 1 år - på valg 2026

Roger Skree Breidalen - nyvalg 1 år - på valg 2026

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar valgkomiteens innstilling til etterretning og vedtar at ny valgkomitee for året 2025 består av følgende medlemmer:

Geir Bjarne Sørensen - gjenvalg 1 år - på valg 2026

Roger Skree Breidalen - nyvalg 1 år - på valg 2026



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

Styret foreslår leder Tor Sollie som delegat til GBBLs generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen beslutter at leder Tor Sollie representerer vårt borettslag som delegat ved GBBLs generalforsamling.

## 8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger innkallingen - ikke mulig med eventuelle saker)

Forslag til endring av Vedtekter for Elveparken Brygge Borettslag 3 knyttet til punkt 5-3 "Innglassing av balkong". Forslag ved styremedlem Jørn Paulsen 21.02.2025

### Forslag til endring av punkt 5-3 Innglassing av balkong i Vedtekter for Elveparken Brygge Borettslag 3

**Bakgrunn:** De fleste boenhetene i Elveparken Brygge borettslag 3 har ballkonger så vel vestvendt samt østvendt mot elven. En rekke av de østvendte ballkongene har fått tilpasset delvis samt også full innglassing / vindavskjerming.

I borettslagets vedtekter er formalia knyttet til delvis vindavskjerming beskrevet – jfr punkt 5-3 – idet et slikt tiltak skal godkjennes av borettslagets styre etter søknad.

Formalia knyttet til full innglassing er ikke beskrevet i våre vedtekter – men på de fleste beboermøter samt generalforsamlinger etter innflyttingsåret 2018 har formalia rundt full innglassing vært diskutert. Det har i alle slike sammenhenger blitt fastholdt at **full innglassing er å anse som en fasade-endring og krever individuell søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune** – i tillegg kommer spesifikke krav knyttet til brannforskrifter inkluderende etablering av sprinkleranlegg.

I borettslagets styrearbeid har det nylig fremkommet et **spørsmål hvorvidt borettslagene Elveparken Brygge Borettslag 1 2 og 3 har fått en generell tillatelse til å gjennomføre full innglassing** – uten behov for en enkeltvis søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune.

På bakgrunn av overnevnte ble følgende spørsmål rettet til aktuell avdeling i Porsgrunn Kommune:

**Foreligger det en generell tillatelse fra Porsgrunn kommune om å kunne foreta en full vindavskjerming/innglassing av beboernes ballkonger i vårt borettslag UTEN formell søknadsplikt og godkjenning fra Porsgrunn Kommune ?**

Svaret fra Porsgrunn Kommune ved Byggsaksavdelingen datert 02.12.2024 konkluderer med følgende:

**"Det foreligger ingen generell tillatelse fra kommunen for full innglassing av alle balkongene i Elveparken Brygge Borettslag 1, 2 og 3. Dersom det skal monteres hel vindavskjerming/innglassing av balkongene, må dette omsøkes."**

**Dette bør fremkommer av borettslagets gjeldende vedtekter med følgende endringsforslag:**

### Forslag:

Da full innglassing av våre ballkonger ikke er nevnt i gjeldende vedtekter foreslås følgende endring i punkt 5-3 i Vedtekter for Elveparken Brygge Borettslag 3 (ny tekst i kursiv-understreket)



### 5-3 Innglassing av balkong

Full innglassing av ballkong krever søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune samt oppfyllelse av spesifiserte krav knyttet til gjeldene brannforskrift inkludert etablering av sprinkleranlegg.

I tillegg skal styret i borettslaget godkjenne søknad om full og delvis innglassing av balkong – dette gjelder balkonger både mot øst og vest.

Søknaden skal inneholde:

- beskrivelse av innglassingen
- produktbilde 4
- leverandør

Andelseiere som ønsker innglassing av balkong har alt ansvar for vedlikehold vedrørende innglassingen. Borettslaget har ingen økonomiske ansvar hvis det oppstår skader, ulykker eller lignende. Andelseier må dekke kostnader til kjøp, montering og står ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmassen og vedlikehold av innglassingen. Dersom du monterer innglassingen uten styrets samtykke, vil styre kunne kreve at den fjernes.

Innglassingen skal bestå av ufarget glass og ufarget profil lister. Arbeidet må utføres av fagpersonell.

Porsgrunn 21.02.2024

Jørn Paulsen sekretær Elveparken Brygge Borettslag 3

(forslagsstiller)

**Forslag til vedtak:** GF vedtar forslag om endring av vedtektenes punkt 5-3 omtalende "Innglassing av balkong" fremmet av styremedlem Jørn Paulsen 21.02.2025

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 Elveparken Brygge III Borettslag for 2024

### Generell informasjon

Elveparken Brygge III Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslagets styre har som hovedoppgave å bidra til at borettslaget har et trygt og godt bomiljø. Aktiv informasjon til medlemmene fra styret via digitale kanaler har hatt høy prioritet. Videre sørge for at fellesarealer og fellesinstallasjoner holdes ved like inkludert administrasjon av avtalt service fra eksterne firmaer. Styret har regelmessig blitt informert om borettslagets økonomiske status med bekreftelse av at den økonomiske stillingen er tilfredstillende med god økonomisk likviditet.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har fra Generalforsamlingen 20.03.2024 bestått av:

Leder Tor Sollie, PLASSEN 42  
Styremedlem (kasserer) Svein Holla, PLASSEN 40  
Styremedlem (sekretær) Jørn Paulsen, Plassen 40  
Varamedlem Bente Aalstad, PLASSEN 40  
Varamedlem Camilla Waage Sørensen, PLASSEN 42

Valgte varamedlemmene har deltatt på alle styremøter på lik linje med øvrige styremedlemmer og har fungert som fullverdige medlemmer av styret og har på denne måten bidratt i styrets arbeid.

Styremedlem Jørn Paulsen har fungert som borettslagets representant i styret for det felles garasjeanlegget (Borettslagene 1 2 3)

Leder Tor Sollie har vært vårt borettslags representant i møter i fellesforum med lederne fra alle borettslagene 1 - 5.

Varamedlen Bente Alstad er utpekt som ansvarlig for HMS-arbeidet i borettslaget.

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt tilsammen 7 styremøter, hvor 41 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

**Status for det felles garasjeanlegget inkludert boder mtp vanninntrengning og mangelfull ventilasjon** - et problemkompleks alle de tre angjeldene borettslagene 1-3



har hatt fokus på i alle år etter innflytting. Vanninntrengningen er definitivt en garantisak hvor utbygger JM har tatt og tar fortsatt ansvar - uten at saken har funnet sin endelige løsning. Styret vil følge dette videre med høyeste prioritet.

**Inngåelse av ny service-/vaktmesteravtale med Agato Eiendomsdrift for sommer- og vintervedlikehold av fellesområder** (felles for borettslagene 1 - 5)

**Service og kontroll av sanitæranlegg og sprinkleranlegg** ved firma Grenrør

**Beslutning om oppgradering av alarmanlegget i borettslagets 2 heiser fra 2G til 4G-system** ved firma Kone - som vil utføres 2025.

**Avtale om servicearbeid knyttet til feilfunksjon i pumpestasjoner i felles garasjeanlegg** (felles for borettslagene 1 - 3)

**Temadag om brannsikkerhet 09.10 og praktisk brannvernsovelse i garasjeanlegget 18.11 ved Grenland Brann og Redning.**

**Avtale om planlagt rens av ventilasjonskanaler i alle enkeltleiligheter** (felles for borettslagene 1 - 3 - planlegges utført første halvdel jan 2025)

**Avtale om kontroll av alle brannslukningsapparater ved Brann og Sikringsservice samt innkjøp av mindre skumslukkere** for slukking av mindre branntiløp til alle enkeltleiligheter - er gjen nomført primo februar 2025.

## Fremtidsplaner

**Fortsatt oppfølging av situasjon med vanninntrengning og dårlig ventilasjonsfunksjon i felles garasjeanlegg - mot utbygger JM** (i fellesskap med borettslag 1 og 2)

**Fortløpende oppfølging av serviceavtaler.**

**Arbeid med samordning av forsikringsavtaler med en felles assurandør** knyttet til så vel garasjeanlegg, felles utenomhusområder inkludert installasjoner hos de berørte borettslag 1 - 5.

**Gjennomføring av ytterligere brannvernsovelser.**

**Ferdigstillelse av HMS-plan og -protokoll** (sammen med borettslagene 1 2 og 3)  
**Bakgrunn:** Bente Alstad har sammen med Karl Henrik Jensen (Borettslag 2) utarbeidet et forslag til HMS-protokoll og -arbeidsplan. Dokumentet skal styrebehandles videre av alle borettslagenes styrer i 2025 før godkjenning av endelig versjon til bruk i det videre HMS-arbeidet i borettslagene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025



## Disponible midler for Elveparken Brygge III 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.	725 327	514 489
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	119 789	213 784
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	1 900	1 900
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-208 619	-4 845
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-86 931</b>	<b>210 839</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>638 397</b>	<b>725 327</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>630 512</b>	<b>716 175</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 243 116	1 243 116	1 243 100	1 318 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 775 064	2 387 642	2 706 000	2 750 035
Salgsinntekter		1 140	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 019 320</b>	<b>3 630 758</b>	<b>3 949 100</b>	<b>4 068 035</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 225	7 910	8 500	9 700
Styrehonorar	2	65 000	50 000	50 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 165	7 050	7 100	9 200
Forretningsførerhonorar		67 656	64 854	67 900	71 100
Medlemskontigent		4 600	4 600	4 800	5 800
Kontigent NBBL		2 760	2 760	2 900	2 900
Sikringsfond felleskostnader		2 898	2 898	3 000	3 000
Vaktmester tjenester		37 759	38 904	41 500	41 500
Andre tjenester		0	0	5 000	0
Sommer og vinterkostnader		27 360	26 391	28 500	32 000
Vedlikehold	3	150 564	62 059	226 000	262 000
Serviceavtaler		82 830	64 801	0	0
Kabel-tv		123 924	123 923	130 200	130 000
Forsikring		75 320	72 863	78 700	84 000
Kommunale avgifter		383 496	360 280	380 000	400 000
Energi, strøm		43 638	42 906	50 000	45 000
Renhold, fellesareal		54 029	46 844	53 000	55 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 244	4 200	5 000	5 000
Andre driftskostnader	4	21 475	52 852	14 800	37 500
Bomiljø		6 420	3 865	5 000	6 000
Avskrivninger	5	1 900	1 900	2 000	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 171 263</b>	<b>1 041 860</b>	<b>1 163 900</b>	<b>1 265 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 848 058</b>	<b>2 588 898</b>	<b>2 785 200</b>	<b>2 802 835</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		40 217	19 931	10 000	30 000
Rentekostnad		2 768 486	2 395 045	2 706 000	2 751 890
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 728 269</b>	<b>-2 375 114</b>	<b>-2 696 000</b>	<b>-2 721 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>119 789</b>	<b>213 784</b>	<b>89 200</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		119 789	213 784	89 200	0
Sum overføringer		119 789	213 784	89 200	0



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	91 269 000	91 269 000
Tomter	7, 12	8 256 000	8 256 000
Andre driftsmidler	6	7 759	9 659
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>99 532 759</b>	<b>99 534 659</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	414 199	205 580
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>414 199</b>	<b>205 580</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 946 958</b>	<b>99 740 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		7 884	9 152
Periodisert kostnad		66 442	59 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 327</b>	<b>68 931</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		636 636	747 754
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>636 636</b>	<b>747 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>710 963</b>	<b>816 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>



## Balanse pr 31.12.24 for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	115 000	115 000
Oppjent egenkapital	9	945 354	825 565
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	48 530 000	51 530 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	11 190 000	8 190 000
Borettsinnskudd	11, 12	39 805 000	39 805 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 097	0
Gjeld mellomregning		-130	-130
Leverandørgjeld		45 013	69 252
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		14 586	22 236
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 566</b>	<b>91 358</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 597 566</b>	<b>99 616 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 657 920</b>	<b>100 556 924</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Elveparken Brygge III Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tor Sollie  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jørn Paulsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Holla  
Styremedlem

Elveparken Brygge III Borettslag



## Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### 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	9 225	7 910
<b>Sum</b>	<b>9 225</b>	<b>7 910</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	65 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>65 000</b>	<b>50 000</b>



## Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 831	5 323
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 228	53 708
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	350	3 028
6695 Forsikringskadesaker	2 155	0
<b>Sum</b>	<b>150 564</b>	<b>62 059</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
6394 Garasjekostnader	4 452	38 778
7720 Generalforsamling	14 592	11 785
7770 Bank og kortgebyrer	2 432	2 290
<b>Sum</b>	<b>21 475</b>	<b>52 852</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	1 900	1 900
<b>Sum</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Parkbank
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 241
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 759
Årets avskrivninger :	1 900
Anskaffelsesår :	2019
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 Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 269 000	8 256 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 269 000	8 256 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 269 000	8 256 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	0	205 580
1396 12 m fastrenteinnskudd DNB	414 199	0
<b>Sum</b>	<b>414 199</b>	<b>205 580</b>

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

**Note 9 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.24</b>	<b>Pr 31.12.23</b>
2030 Andelskapital	115 000	115 000
2070 Akkumulert resultat	945 354	825 565
<b>Sum</b>	<b>1 060 354</b>	<b>940 565</b>

Elveparken Brygge III Borettslag

Side 14 av 23



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

**Note 10 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138109656</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	59 720 000
Lånesaldo 01.01:	51 530 000
Avdrag i perioden:	3 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>48 530 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	48 530 000
Andelssaldo 01.01:	8 190 000
Innbetalt IN i perioden:	3 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>11 190 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>59 720 000</b>

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138109656	1	3 990 000	3 990 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 740 000	2 740 000
	1	2 690 000	2 690 000
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 660 000	2 660 000
	1	2 620 000	2 620 000
	1	2 590 000	2 590 000
	1	2 510 000	2 510 000
	1	2 390 000	2 390 000
	1	2 235 000	2 235 000
	1	2 205 000	2 205 000
	2	2 085 000	4 170 000
	1	1 995 000	1 995 000
	1	1 935 000	1 935 000
	1	1 790 000	1 790 000
	1	1 510 000	1 510 000
	1	1 040 000	1 040 000
	1	560 000	560 000
	1	500 000	500 000

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 12138109656 har første avdrag 30.09.2038 med kr 343 733	1	3 990 000	9 420
	1	2 970 000	7 012
	1	2 750 000	6 493
	1	2 740 000	6 469
	1	2 690 000	6 351



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

**Pantegjeld**

1	2 680 000	6 327
1	2 660 000	6 280
1	2 620 000	6 186
1	2 590 000	6 115
1	2 510 000	5 926
1	2 390 000	5 643
1	2 235 000	5 277
1	2 205 000	5 206
2	2 085 000	4 923
1	1 995 000	4 710
1	1 935 000	4 568
1	1 790 000	4 226
1	1 510 000	3 565
1	1 040 000	2 455
1	560 000	1 322
1	500 000	1 180

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



Noter for Elveparken Brygge III Borettslag orgnr: 920 591 485

## Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	39 805 000	39 805 000
<b>Sum</b>	<b>39 805 000</b>	<b>39 805 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	48 530 000	51 530 000
Borettsinnskudd	39 805 000	39 805 000
<b>Sum</b>	<b>88 335 000</b>	<b>91 335 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	8 256 000	8 256 000
Bygninger, garasjer og boder	91 269 000	91 269 000
<b>Sum</b>	<b>99 525 000</b>	<b>99 525 000</b>



Resultat og balanse med noter for Elveparken Brygge III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Elveparken Brygge III Borettslag**

Styreleder	Tor Sollie (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jørn Paulsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Svein Holla (sign.)	26.02.2025



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 Elveparken Brygge III Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Brygge III 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 avgje 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



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 regnskapsestimatene 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, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor



# 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

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 16:55:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71HEF-AFGPU-W526G-OCSE4-0ESM5-YZFKH

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.



## Forslag til endring av punkt 5-3 Innglassing av balkong i Vedtekter for Elveparken Brygge Borettslag 3

### Bakgrunn:

De fleste boenhetene i Elveparken Brygge borettslag 3 har ballkonger så vel vestvendt samt østvendt mot elven.

En rekke av de østvendte ballkongene har fått tilpasset delvis samt også full innglassing / vindavskjerming.

I borettslagets vedtekter er formalia knyttet til delvis vindavskjerming beskrevet – jfr punkt 5-3 – idet et slikt tiltak skal godkjennes av borettslagets styre etter søknad. Formalia knyttet til full innglassing er ikke beskrevet i våre vedtekter – men på de fleste beboermøter samt generalforsamlinger etter innflyttingsåret 2018 har formalia rundt full innglassing vært diskutert. Det har i alle slike sammenhenger blitt fastholdt at **full innglassing er å anse som en fasade-endring og krever individuell søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune** – i tillegg kommer spesifikke krav knyttet til brannforskrifter inkluderende etablering av sprinkleranlegg.

I borettslagets styrearbeid har det nylig fremkommet et **spørsmål hvorvidt borettslagene Elveparken Brygge Borettslag 1 2 og 3 har fått en generell tillatelse til å gjennomføre full innglassing** – uten behov for en enkeltvis søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune.

På bakgrunn av overnevnte ble følgende spørsmål rettet til aktuell avdeling i Porsgrunn Kommune: **Foreligger det en generell tillatelse fra Porsgrunn kommune om å kunne foreta en full vindavskjerming/innglassing av beboernes ballkonger i vårt borettslag UTEN formell søknadsplikt og godkjenning fra Porsgrunn Kommune ?**

Svaret fra Porsgrunn Kommune ved Byggsaksavdelingen datert 02.12.2024 konkluderer med følgende:

**Det foreligger ingen generell tillatelse fra kommunen for full innglassing av alle balkongene i Elveparken Brygge Borettslag 1, 2 og 3. Dersom det skal monteres hel vindavskjerming/innglassing av balkongene, må dette omsøkes.**

### Forslag til endring i vedtektenes punkt 5-3:

Da full innglassing av våre ballkonger ikke er nevnt i gjeldende vedtekter foreslås følgende endring i punkt 5-3 i Vedtekter for Elveparken Brygge Borettslag 3 (ny tekst i kursiv-understreket)

#### **5-3 Innglassing av balkong**

Full innglassing av balkong krever søknad og godkjenning fra Porsgrunn Kommune samt oppfyllelse av spesifiserte krav knyttet til gjeldene brannforskrift inkludert etablering av sprinkleranlegg.

I tillegg skal styret i borettslaget godkjenne søknad om full og delvis innglassing av balkong – dette gjelder balkonger både mot øst og vest.

Søknaden skal innholdet:

- beskrivelse av innglassingen
- produktbilde 4



- leverandør

Andelseiere som ønsker innglassing av balkong har alt ansvar for vedlikehold vedrørende innglassingen. Borrettslaget har ingen økonomiske ansvar hvis det oppstår skader, ulykker eller lignende. Andelseier må dekke kostnader til kjøp, montering og står ansvarlig for eventuelle skader på bygningsmassen og vedlikehold av innglassingen. Dersom du monterer innglassingen uten styrets samtykke, vil styre kunne kreve at den fjernes.

Innglassingen skal bestå av ufarget glass og ufarget profil lister. Arbeidet må utføres av fagpersonell.

Porsgrunn 21.02.2024

Jørn Paulsen sekretær Elveparken Brygge Borettslag 3  
(forslagsstiller)



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 Elveparken Brygge III Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Brygge III 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



**Shape the future  
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 regnskapsestimatene 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, 27. februar 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor



# 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

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-27 16:55:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71HEF-AFGPU-W526G-OCSE4-0ESM5-YZFKH

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.