



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 820 291  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESTERØDKRYSSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 544 299	1 555 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 544 299</b>	<b>1 555 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 070	289 846
Annen driftskostnad		1 337 747	1 035 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 612 817</b>	<b>1 325 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-68 518</b>	<b>230 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		941	2 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>941</b>	<b>2 634</b>
Annen finanskostnad		92	10 541
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92</b>	<b>10 541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>849</b>	<b>-7 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 670	222 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 670</b>	<b>222 870</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 071 436	16 071 436
Sum varige driftsmidler		16 071 436	16 071 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 071 436	16 071 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 000	18 321
Sum fordringer		4 000	18 321
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 783	650 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 783	650 859
Sum omløpsmidler		581 783	669 180
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 653 219</b>	<b>16 740 616</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 296 013	11 363 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 296 013</b>	<b>11 363 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 299 213</b>	<b>11 366 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		5 280 000	5 280 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 280 000</b>	<b>5 280 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 280 000</b>	<b>5 280 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 528	57 315
Skyldige offentlige avgifter		17 929	18 531
Annen kortsiktig gjeld		21 549	17 887
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 006</b>	<b>93 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 354 006</b>	<b>5 373 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 653 219</b>	<b>16 740 616</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393655

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 820 291  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESTERØDKRYSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 963 820 291  
PRESTERØDKRYSET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 544 299	1 555 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 544 299</b>	<b>1 555 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 070	289 846
Annen driftskostnad		1 337 747	1 035 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 612 817</b>	<b>1 325 153</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-68 518</b>	<b>230 778</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		941	2 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>941</b>	<b>2 634</b>
Annen finanskostnad		92	10 541
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92</b>	<b>10 541</b>
<b>Netto finans</b>		<b>849</b>	<b>-7 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 669</b>	<b>222 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 670	222 870
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 670</b>	<b>222 870</b>



Organisasjonsnr: 963 820 291  
PRESTERØDKRYSET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 071 436	16 071 436
Sum varige driftsmidler		16 071 436	16 071 436

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		16 071 436	16 071 436
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 000	18 321
Sum fordringer		4 000	18 321

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		577 783	650 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		577 783	650 859

<b>Sum omløpsmidler</b>		581 783	669 180
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		16 653 219	16 740 616
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 296 013	11 363 683



Sum opptjent egenkapital	11 296 013	11 363 683
Sum egenkapital	11 299 213	11 366 883
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	5 280 000	5 280 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 280 000	5 280 000
Sum langsiktig gjeld	5 280 000	5 280 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	34 528	57 315
Skyldige offentlige avgifter	17 929	18 531
Annen kortsiktig gjeld	21 549	17 887
Sum kortsiktig gjeld	74 006	93 733
Sum gjeld	5 354 006	5 373 733
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 653 219</b>	<b>16 740 616</b>



Organisasjonsnr: 963 820 291  
PRESTERØDKRYSETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3464 Presterødkrysset Borettslag





## Til andelseierne i Presterødkrysset Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 20. april 2022 kl. 17.00 i Grendehuset.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Presterødkrysset Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Presterødkrysset Borettslag  
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 17.00 i Grendehuset.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer.  
Forkjøpsretten til Des klubb medlemmer utløper 30.6. Dette medfører endringer av prgrf. 1-2(2), 2-1(2), 3-1(1) (2), 3-3(1), 3-3(2).. Tillegg i 5-1(8) og nytt punkt (9) (se skravert skrift)  
Se vedlagte vedtekter.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 08.04.2022  
Styret i Presterødkrysset Borettslag

Rolf Hugo Tangerud /s/    Erik Müller/s/    Rolf Johan Ulveraker /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf Hugo Tangerud	Nypeveien 16
Styremedlem	Erik Müller	Grevinneveien 87
Styremedlem	Rolf Johan Ulveraker	Nypeveien 11
Varamedlem	Grete Hansen	Nypeveien 6
Varamedlem	Sonja Jespersen	Grevinneveien 95
Varamedlem	Rolf Svendsen	Nypeveien 20

### Valgkomiteen

Kari Lisa Danielsen	Nypeveien 8
Vivi Müller	Grevinneveien 87
Ragnhild Skipperud	Nypeveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Presterødkrysset Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Presterødkrysset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963820291, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Nypeveien 1-27  
Nypeveien 2-24  
Grevinneveien 85-99

Gårds- og bruksnummer:  
151 462

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Presterødkrysset Borettslag har en vaktmester ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### Styrets arbeid

Det er utført arbeider på 4 tak, samt byttet flere råtne vannbrett. Dette for å forhindre lekkasje.

Det er byttet 40 stk glass i vinduer.

32 stk soveromsvinduer er byttet for å bedre rømningsvei.



For 2022 er det ikke planlagt store arbeider, kun vanlig vedlikehold, samt beplantning av hekk.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 544 299**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 612 818**

### **Resultat**

Årets negative resultat på kr **-67 670** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås inndeckret av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **507 777,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune**

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med 4%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Presterødkrysset Borettslag.

#### **Lån**

Presterødkrysset Borettslag har ikke lån.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Presterødkrysset Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Presterødkrysset Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BDES-N-EZEQT-OUXDS-3DOPI-F114B-W1J72



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 13:01:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BDESX-EZEQT-OUXDS-3DOPI-FT14B-W1J72

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## PRESTERØDKRYSSET BORETTSLAG ORG.NR. 963 820 291, KUNDENR. 3464

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>575 447</b>	<b>930 322</b>	<b>575 447</b>	<b>507 777</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-67 670	222 870	152 850	60 436
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-577 745	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-67 670</b>	<b>-354 875</b>	<b>152 850</b>	<b>60 436</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>507 777</b>	<b>575 447</b>	<b>728 297</b>	<b>568 213</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	581 783	669 180		
Kortsiktig gjeld	-74 006	-93 733		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>507 777</b>	<b>575 447</b>		



**PRESTERØDKRYSET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 963 820 291, KUNDENR. 3464**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 536 000	1 536 000	1 536 000	1 536 000
Andre inntekter	3	8 299	19 931	10 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 544 299</b>	<b>1 555 931</b>	<b>1 546 000</b>	<b>1 556 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-200 071	-214 846	-240 400	-239 792
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 323	-5 543	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 685	-87 500	-89 250	-91 927
Konsulenthonorar	7	-7 087	-11	0	0
Drift og vedlikehold	8	-519 057	-257 060	-293 000	-315 000
Forsikringer		-85 428	-80 565	-83 000	-88 845
Kommunale avgifter	9	-388 971	-368 736	-380 000	-428 000
Energi/fyring		-22 087	-15 823	-18 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 135	-174 901	-180 000	-191 000
Andre driftskostnader	10	-34 975	-45 169	-28 500	-35 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 612 818</b>	<b>-1 325 154</b>	<b>-1 393 150</b>	<b>-1 495 564</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-68 519</b>	<b>230 777</b>	<b>152 850</b>	<b>60 436</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	941	2 634	0	0
Finanskostnader	12	-92	-10 541	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>849</b>	<b>-7 907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 670</b>	<b>222 870</b>	<b>152 850</b>	<b>60 436</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	222 870		
Fra opptjent egenkapital		-67 670	0		



## PRESTERØDKRYSSET BORETTSLAG ORG.NR. 963 820 291, KUNDENR. 3464

BALANSE			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 071 436	16 071 436
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 071 436</b>	<b>16 071 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	18 321
Driftskonto OBOS-banken		155 272	230 282
Driftskonto OBOS-banken II		9 487	7 975
Skattetrekkkonto OBOS-banken		9 918	10 368
Sparekonto OBOS-banken		403 106	402 234
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>581 783</b>	<b>669 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 653 219</b>	<b>16 740 616</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		11 296 013	11 363 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 299 213</b>	<b>11 366 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	14	5 280 000	5 280 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 280 000</b>	<b>5 280 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		34 528	57 315
Skyldige offentlige avgifter	15	17 929	18 531
Annen kortsiktig gjeld	16	21 549	17 887
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 006</b>	<b>93 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 653 219</b>	<b>16 740 616</b>
Pantstillelse	17	7 280 000	7 280 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 25.3.2022

Styret i Presterødkrysset Borettslag

Rolf Hugo Tangerud /s/

Erik Muller /s/

Rolf Johan Ulveraker/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 536 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 536 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	8 250
Regnskapskorrigeringer	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 299</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-135 961
Annen lønn, ikke feriepengar	-455
Påløpte feriepengar	-16 315
Fri bolig	-108 000
Naturalytelser speilkonto	108 000
Arbeidsgiveravgift	-47 338

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-200 071**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 323.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 224
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863

**SUM KONSULENTHONORAR** **-7 087**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-470 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 197
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 663

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-519 057**

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

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

Kommunale avgifter	-388 971
--------------------	----------

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-388 971**

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 715
Verktøy og redskaper	-2 223
Kopieringsmateriell	-773
Andre kontorkostnader	-6 840
Porto	-400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-100
Gaver	-599
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-8 349
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-34 975</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	872
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>941</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-92
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	16 071 436
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 071 436</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 33.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-5 280 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 280 000</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 918
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 011
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 929</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 315
Påløpte leverandørfaktura	-5 234
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 549</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 280 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 280 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 071 436
<b>TOTALT</b>	<b>16 071 436</b>



**VEDTEKTER  
FOR  
PRESTERØDKRYSSSET BORETTSLAG**

org. nr: 963 820 291

tilknyttet

**DE ELDRES BOLIGKLUBB TØNSBERG OG OMEGN**

vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. oktober 1985, generalforsamling 14. april 2005 og ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2005, ordinær generalforsamling 8. mai 2013, ordinær generalforsamling 22. mars 2018, ordinær generalforsamling 31. mars 2021 og sist på ordinær generalforsamling 20. april 2022.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) *Borettslaget er tilknyttet De Eldres boligklubb Tønsberg og omegn. Utgår 30.6.*

(2) Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) *Medlemmer i De Eldres Boligklubb har forkjøpsrett. utgår 30.06* Bare fysiske personer (enkeltpersoner) over 60 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle overta andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene, andelsbrev samt ordensregler.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget. *og dernest de øvrige medlemmer i De Eldres Boligklubb forkjøpsrett. Utgår 30.06*

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

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

*Det skal tydelig fremkomme i oppslaget, og i boligannonsen eller rundskrivet at det gjelder en DES leilighet med forkjøpsrett. utgår 30.06*

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om



at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. *Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i DES-klubben foran. Utgår 30.06*

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg / medlemmer av DES-klubben melder seg- utgår 30.06 overdras andelen til gjeldende kjøper.

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

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

## **4. Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i



boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



(8) Ved anskaffelse av el-bil må andelseier selv bekoste infrastruktur og ladestasjon i egen garasje. *Det må kun lades fra godkjent ladestasjon og ikke fra vanlig strømuttak i boligen, for å unngå brann.* Det må fremvises dokumentasjon på at dette er utført av autorisert installatør.

(9) *Før oppføring av le-skjerm, plating, samt montering av varmepumpe skal det søkes styret skriftlig.*

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Rolf Hugo Tangerud

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Erik Muller

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Rolf Johan Ulveraker

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Sonja Jespersen
2. Grete Hansen
3. Rolf Svendsen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kari Lisa Danielsen

Else Marie Hasle

Vivi Muller

I valgkomiteen for Presterødkrysset Borettslag

Kari Lisa Danielsen  
Vivi Müller  
Ragnhild Skipperud



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561642. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3464 Presterødkrysset Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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