



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 794 384
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Kari Sperre
Presterødalleen 13A
3118 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		565 658	
Sum inntekter		565 658	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		160 927	
Sum kostnader		160 927	0
Driftsresultat		404 731	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		404 731	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		404 731	0
Årsresultat		404 731	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 731	
Sum overføringer og disponeringer		404 731	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 283	
Sum fordringer		50 283	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 930	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 930	
Sum omløpsmidler		486 213	0
SUM EIENDELER		486 213	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 731	
Sum opptjent egenkapital		404 731	
Sum egenkapital		404 731	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 856	
Annen kortsiktig gjeld		27 626	
Sum kortsiktig gjeld		81 482	0
Sum gjeld		81 482	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 213	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479727

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 794 384
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Kari Sperre
Presterødalleen 13A
3118 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		565 658	
Sum inntekter		565 658	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		160 927	
Sum kostnader		160 927	0
Driftsresultat		404 731	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		404 731	0
Årsresultat		404 731	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 731	
Sum overføringer og disponeringer		404 731	



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 283	
Sum fordringer		50 283	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 930	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 930	
Sum omløpsmidler		486 213	0
SUM EIENDELER		486 213	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 731	
Sum opptjent egenkapital		404 731	



Sum egenkapital	404 731	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 856	
Annen kortsiktig gjeld	27 626	
Sum kortsiktig gjeld	81 482	0
Sum gjeld	81 482	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	486 213	0



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

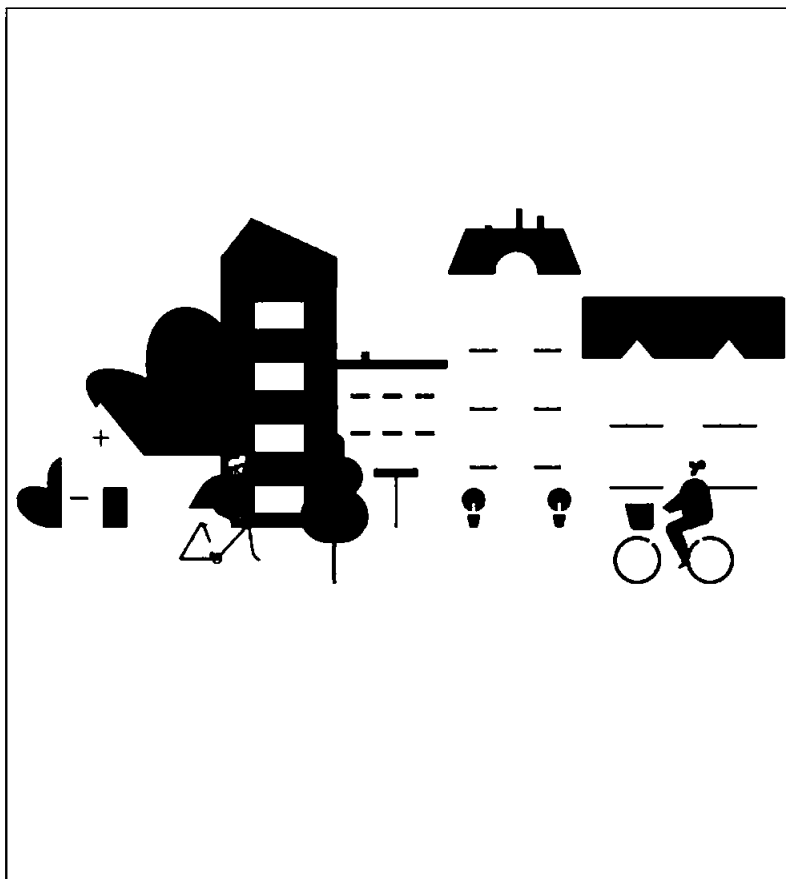
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3485 Presterødalléen 13 Es





Til seksjonseierne i Presterødallèen 13 Es

Velkommen til årsmøte, torsdag 17. juni 2021 kl. 18.00 i Kilden kino Sal 2.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Presterødallèen 13 Es det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Dersom smittesituasjonen i Tønsberg skulle forverre seg, kan det bli begrensninger.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Presterødalléen 13 Es
avholdes torsdag 17. juni 2021 kl. 18.00 i Kilden kino Sal 2.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte av revisor til BDO AS, Styret
- B) Opprettelse av komiteer ved behov
- C) Husordensregler. Styret
- D) Innkjøp av støvsuger til parkeringskjeller. Olsen og Pocock
- E) Kameraovervåking i parkeringskjeller. Olsen og Pocock
- F) Oppsett pergola takterrasse, B H0401. Bakkeskaug og Kløkstad
- G) Oppsetting av pergola på takterrasse D H0301. Valseth
- H) Oppsett levegg 50 cm ut på fellesarealer, A H0101. Edh
- I) Oppsett levegg og rekkverk like utenfor egen seksjon A H0102. Nygård

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av øvrige komiteer

Tønsberg, 01.06.2021
Styret i Presterødalléen 13 Es

Kari Sperre Tore Nicolaisen Trond Trolsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Sperre	Presterødalleen 13 D
Styremedlem	Tore Nicolaisen	Presterødalleen 13 D
Styremedlem	Trond Trolsrud	Presterødalleen 13 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Presterødalleen 13 Es

Sameiet består av 41 seksjoner.

Presterødalleen 13 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925794384, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

151 598

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Presterødalleen 13 Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Ernst&Young



Styrets arbeid i styreperioden fra 24.08.20 til februar/mars 2021.

Styret på tre begynte arbeidet med å ivareta styrets oppgaver med drift av eiendommen og sørge for forvaltning av sameiets anliggender umiddelbart etter valget på ekstraordinært årsmøte 24. august 2020. Perioden har vært preget av oppstart og å få oversikt over bygningsmassen, hvilke tekniske installasjoner den omfatter og fellesarealer for øvrig. Det er avholdt 11 styremøter. Et planlagt styremøte i januar ble på grunn av smittevernsregler, omgjort til befaring av fellesarealer og med kort samling i parkeringskjelleren for oppsummering av status. Vel 40 saker har vært behandlet, noen små og andre mer omfattende. Flere saken har vi hatt oppe på flere møter.

Den første fasen innebar valg av OBOS som forretningsfører, kontrakt med revisor, opprettelse av bankkonto og ordning for innbetaling av månedlige felleskostnader. Noen avtaler ble overtatt fra utbygger og det ble inngått en rekke kontrakter som forsikring av byggene, servicekontrakt for sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, heiser, elektro, alarmanlegg, avtale med 110-sentralen, renhold og bytte av matter ved hovedinngangene, vintervedlikehold og sommervedlikehold av grøntområder, el-bil-ladeanlegg, internett og tv, nettleie og kraftleverandør for strøm til fellesarealer. Det er også etablert ordning for utlån av el-sykler.

Før sameiet overtok ansvaret for eiendommen fra JM, gikk styret en runde utendørs og innendørs for å bli kjent og notere avvik. På dagen for overtakelse, 2. november, befarte styret og utbygger fellesarealer ute og inne sammen og noterte avvik. De fleste av disse er utbedret. Styret har fått opplæring i bruk av alarmanlegget og gjennomgang av de tekniske rommene.

Det har vært dugnad for å fordele og henge opp brannapparater lett synlig i inngangspartier og ved inngangsdører fra parkeringskjeller.

Ved noen anledninger har det vært utfordringer med heiser som styret har fulgt opp. Dette ser ut til å fungere bra nå.

Styret har fastsatt farge på markiser og schreens, samt skaffet rabattavtale hos en leverandør av solskjerming.

Det har vært nødvendig med oppfølging når det gjelder merking i el-skap og kontrollpanel for brannspjell samt dører, flere steder i fellesareal. Dette er pr dato ikke slutført. Videre har det vært nødvendig med oppfølging i forbindelse med varmegang i ventilasjonsanlegg i A-blokka og varmegang og branntilløp i D-blokka. Dette medførte en del oppfølging og vil bli fulgt opp inntil alt er i orden og dokumentert.

Kartlegging som ble foretatt sist høst viste at interessen for innglassing av balkonger og uteområder er stor. Styret har fulgt opp med å undersøke med aktuelle leverandører og hva som kreves av formell saksbehandling. Alle seksjonseiere er informert digitalt eller på papir. Prosessen for å tilrettelegge for at de som ønsker å glasse inn sine balkonger kan gjøre det, fortsetter.

System for jevnlig gjennomgang og dokumentasjon av HMS (helse, miljø og sikkerhet) er under utarbeidelse og det er utarbeidet forslag til husordensregler.

Det er avtalt en særlig befaring av grøntområdene med JM i løpet av våren 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 565 658,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 160 927,-.

Resultat

Årets resultat på kr 404 731,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 404 731,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Presterødalléen 13 Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presterødalléen 13 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 sameiet eller legge ned 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 15. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Presterødalléen 13 Eierseksjonssameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-15 09:56:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3Z54E-EAEYG-02NAJ-0MFEG-LBJJB-HEO4T

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>



PRESTERØDALLÉEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925 794 384, KUNDENR. 3485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	409 872	0	1 530 000
Andre inntekter	3	155 786	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		565 658	0	1 530 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-11 300
Styrehonorar		0	0	-80 000
Revisjonshonorar		0	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-23 750	0	-95 000
Drift og vedlikehold	4	-43 037	0	-772 000
Forsikringer		-36 166	0	-150 000
Energi/fyring		-11 332	0	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 080	0	-185 000
Andre driftskostnader	5	-16 561	0	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-160 927	0	-1 530 300
DRIFTSRESULTAT		404 731	0	-300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		404 731	0	-300
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		404 731		



PRESTERØDALLÉEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 925 794 384, KUNDENR. 3485

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		5 958
Forskuddsbetalte kostnader		44 325
Driftskonto OBOS-banken		435 930
SUM OMLØPSMIDLER		486 213
SUM EIENDELER		486 213
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		404 731
SUM EGENKAPITAL		404 731
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 626
Leverandørgjeld		53 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		486 213
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Tønsberg, 08.03.2021		
Styret i Presterødalléen 13 Eierseksjonssameie		
Kari Sperre/s/	Tore Nicolaisen/s/	Trond Trolsrud/s/
Styrets leder		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	344 726
Kabel-tv	65 146
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	409 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	155 786
SUM ANDRE INNETEKTER	155 786

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 415
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 579
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 037



NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-1 498
Renhold ved firmaer	-13 042
Andre kontorkostnader	-1 473
Bank- og kortgebyr	-549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-16 561



5. INNKOMNE SAKER

A) Forslag om å bytte revisor, Forslagsstiller er styret.

Simpelt flertall

Vedlegg: Pristilbud fra BDO

Sameiet har i dag EY som revisor. Inneværende år kostet dette kr 6 400,-. Vår forretningsfører OBOS, har en rammeavtale med revisjonsfirmaet BDO som mange av OBOS sine kunder i Tønsberg-området benytter. Det er innhentet pristilbud på revisjon av vårt sameie fra BDO som tilsier at dette for innværende år ville kommet på kr 5 706,-. Det vil medføre en moderat prisreduksjon å bytte revisor til BDO samtidig som det vil medføre et praktisk sett smidigere samarbeid med revisor for vår regnskapsfører. Styret foreslår derfor å bytte revisor til BDO.

Forslag til vedtak

Presterødalleen 13 Es bytter revisor til BDO.

B) Forslag om opprettelse av komitèer ved behov. Forslagsstiller er styret

Krever simpelt flertall.

Erfaringer fra denne første perioden er at det i tillegg til styret er behov for å opprette enkelte komitèer for avgrensede områder. Ansvar ligger fortsatt hos styret. Det er behov for en gruppe som ivaretar sameielts el-sykler. Denne er i praksis allerede etablert. Det kan for eksempel også bli aktuelt å opprette en aktivitets/velferdskomitè eller komiteer i forhold til andre områder.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en El-sykel komitè med ansvar å se til sameiets fire el-sykler og sørge for eventuell reparasjon og foreslå endringer i reglement og forvaltning ved behov. Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette komitèer etter behov.

C) Forslag til husordensregler. Forslagsstiller er styret

Vedlegg: Forslag til husordensregler. Krever simpelt flertall

Sameiet kan ha husordensregler og vedlagt følger forslag til husordensregler for Presterødalleen 13 Es. Forslaget ble lagt ut i Vibbo i god tid og det har kommet flere innspill som er vurdert av styret og i stor grad tatt inn. I noen tilfeller har disse fått en litt annen språklig utforming.

Forslag til vedtak

Forslag til husordensregler vedtas.

D) Forslag om innkjøp av maskin til soping/støvsuging av gulv i parkeringskjeller, Forslagsstillere er eiere av seksjon A H0301 Vera N. Olsen og Kjell Olsen og eiere av seksjon A H0202 Berit Pocock og Anthony David Pocock

**Vedlegg: Saker som ønskes behandlet på årsmøtet.
Krever simpelt flertall.**

Det vises til vedlagte forslag om innkjøp av maskin til soping/støvsuging av gulv i parkeringskjeller. Forslaget går ut på at sameiet kjøper inn maskinen og at hver enkelt sørger for å sope/støvsuge sin parkeringsplass og at de som ønsker sope/støvsuger midtgangene.

Styret har i budsjett for inneværende år satt av penger til å leie inn maskin og betjening for vask av garasjeginn. Vask av garasjeginnet ble utført før påske og erfaringen er at resultatet ble bra og firmaet som utførte jobben tok seg også av praktiske ting som å suge opp og fjerne slammet fra vaskejobben. Dette kom på ca kr 13 000,-.

Styrets innstilling:

Styret i sameiet innstiller på at det ikke kjøpes inn en slik maskin. Budsjett et for 2022 tar høyde for at det leies inn maskin og betjening til vask av garasjeginn og håndtering av slam fra vaskingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Gir styret i oppdrag å gå til innkjøp av en maskin innenfor en ramme vi kan enes om.

E) Forslag om å sjekke ut og eventuelt gå til innkjøp av utstyr for kameraovervåking av parkeringskjeller. Forslagsstillere er eiere av seksjon A H0301 Vera og Kjell Olsen og eiere av seksjon A H0102 Berit og Anthony David Pocock

Vedlegg: Saker som ønskes behandlet på årsmøtet og skisse som viser kameraovervåking av areal i parkeringskjeller.

Krever simpelt flertall.

Det vises til vedlagte forslag om å installere kameraovervåking i parkeringskjelleren. Styret har vært i kontakt med NOKAS vedrørende anskaffelse, installering og drift, samt betingelser, herunder personvern, for kameraovervåking. Forslag fra NOKAS til løsning er at det monteres et kamera plassert i taket innenfor garasjeporten. Dette kameraet dekker innkjøringen fra garasjeporten og alle fire dører inn til garasjen, jf. vedlagt skisse.

Kostnad i tilknytning til installasjon er kr 40 000,-

Drift av systemet pr år beløper seg til kr 12 000,-

Styrets innstilling:

Installasjon av kameraovervåking gjennomføres i 2022 og innarbeides i budsjett for 2022.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å sjekke ut og eventuelt gå til innkjøp av utstyr innenfor rammer vi kan enes om.

F) Forslag om innglassing med tak/ pergola, seksjon B H0401. Forslagsstiller/søker er Bakkeskaug og Kløkstad

Vedlegg: Tegning som viser innglassing med tak/ pergola
Krever 2/3 flertall.

Eier av seksjon B H0401 har i mail søkt om å sette opp pergola på sin takterrasse, jf. vedlagt tegning. Totalt innglasset areal blir på 16,32 m². Veggene syd og øst er skyvbare, taket kan man åpne for vedlikehold/maling av syd- og østvegg. Aluminiumsprofilene er i farge RAL 7016 antrasittgrå, samme farge som rekkverket rundt terrassen. Innglassingen/pergolaen er av samme type som den som ble behandlet på ekstraordinært årsmøte for seksjon C H0401. I henhold til FDV for byggene, er aluminiumsprofiler i rekkverk rundt takterrasser og balkongrekkverk i farge RAL 7022.

Styrets innstilling:

Styret innstiller positivt til dette tiltaket.
Det forutsettes at tiltaket gjennomføres forskriftsmessig.
Farge på aluminiumsprofilene skal være som på utvendige rekkverk for øvrig på byggene. Eventuelle framtidige kostnader eller vedlikehold som følger av tiltaket, belastes seksjon B H0401.

Forslag til vedtak

Søknaden innvilges med de forutsetningene som fremgår av saken og styrets innstilling.

G) Forslag om pergola på takterrasse seksjon D H 0301. Forslagsstiller er kommende eier, Valseth

Vedlegg: 2 skisser som viser pergolaen og plassering.
krever 2/3 flertall.

Ny eier, Christer Valseth, overtar seksjon D-H0301 18.06.21 og ønsker saken behandlet nå. Dagens eier, Eriksen, har skriftlig i mail bekreftet at dette er greit for dem. Det søkes om oppføring av glasspergola på takterrasse i henhold til vedlagte tegninger. Totalt areal: 13,8 m². En vegg m/2 stk. skyvedører, andre vegger m/screen. Tak består av takelementer som kan rotere 150 grader, totalbelastning ved lukket tak 200kg/m². Bærende konstruksjon males i RAL 7022, alternativt "Labrador".

Styrets innstilling:

Styret innstiller positivt til tiltaket som beskrevet.
Det forutsettes at tiltaket gjennomføres forskriftsmessig.
Eventuelle framtidige kostnader eller vedlikehold som følger av tiltaket, belastes seksjon D H0301.

Forslag til vedtak

Søknaden innvilges med de forutsetningene som fremgår av saken og styrets innstilling.

**H) Forslag om oppsetting av levegg 50 cm ut på fellesareal seksjon A U0101.
Forslagsstiller/søker er Edh**

**Vedlegg: Mail og skisse.
Krever 2/3 flertall**

Det vises til vedlagt henvendelse med søknad om å sette opp levegg 50 cm ut på fellesareal syd for markterrassen til seksjon A U0101. Omsøkt levegg er 180 cm høy og strekker seg 400 cm ut fra vegg. Leveggen er planlagt satt opp i treverk og beiset i samme varm går farge som for øvrig på dette bygget.

Ifølge JM er det greit å feste leveggen i tegelstein så lenge det ikke påføres store horisontale laster (vridning, etc). Risikomomenter er at ved boring og ekspansjonsplugg er det en mulighet for at tegelstein kan sprekke. Det kan skje vanninntrengning i borehull, og derved risiko for frostsprengning. Dette er neppe veldig sannsynlig.

Det er en felles vannkran på veggen like på utsiden av den omsøkte leveggen. Adkomst til felles vannkran må ikke begrenses.

Alternativ løsning er at årsmøtet godkjenner at det settes opp levegg kant i kant med seksjonsgrensen på markterrassen for seksjon A U0101, og at denne leveggen er inntil 180 cm høy og inntil 400 cm ut fra vegg på bygget og for øvrig har samme type panel og utførelse i treverk og farge som øvrig treverk på dette bygget.

Styrets innstilling:

Levegg kan settes opp kant i kant med seksjonsgrensen. Bunnsvillen og leveggen kan være inntil 15 cm bred målt fra seksjonsgrensen.

Leveggen kan være inntil 180 cm høy fra bakkeplan, og 400 cm lang ut fra teglsteinsvegg.

Leveggen skal ha samme panel, utførelse og farge som øvrig treverk på dette bygget og beises i fargen 504-Y19R, varm grå.

Kostnader og framtidig vedlikehold påligger eier av seksjon A U0101.

Dette vedtaket vil også gjelde ved eventuelle tilsvarende saker i B og C-byggene. Ved B- og C-byggene må det ikke graves eller stikkes ned jordspyd, dypere enn 25 cm for ikke å skade membran i forbindelse med garasjetak

Søkers forslag til vedtak

Det settes opp levegg 50 cm utenfor terrassekanten.

Lengde 4 meter.

Høyde 180 cm.

Levegg i treverk.

I) Søknad om å sette opp levegg og rekkverk ved seksjon A U0102 like på utsiden av egen seksjonsgrense. Forslagsstiller er Nygård

Vedlegg: Mail med søknaden og 2 bilder som viser hva som er omsøkt.
Krever 2/3 flertall.

Eier av seksjon A H0102 har søkt om å sette opp levegg og rekkverk umiddelbart på utsiden av egen seksjons grense rundt markterrasse, jf vedlagt søknad og bilde med illustrasjon. Leveggen mot nord strekker seg 3,4 meter ut fra tegelstensveggen. De første 2,2 meterne skal ha høyde 1,8 meter. De resterende 1,2 meterne skal ha høyde 1,5 meter. Rekkverk mot øst er 2,5 meter langt og 0,9 meter høyt. Det kan bli nødvendig å feste leveggen i hjørnet på taket på balkongen over siden det er vindutsatt. Markterrassen grenser til fellesareal med plen og vender mot rosehekk mot Solefallveien.

Ifølge JM er det å feste noe oppunder balkongtak er ok, men det gjøres oppmerksom på at det er mye armering i randsonen. Det vil kunne skje at man treffer på armeringsjern ved boring for betongplugg, og at man da må starte på nytt et annet sted.

Saken berører bygget fasademessig og fellesarealet og legges derfor fram for avstemming på årsmøtet, sameiets vedtekter pkt 3-4.

Styrets innstilling

Søknad om oppsett av levegg og rekkverk som beskrevet og vist i vedlegg, godkjennes. Levegg og rekkverk skal være i treverk med samme type panel som benyttet på bygget for øvrig og beises i farge varm grå 3504-Y19R. Kostnader og framtidig vedlikehold påligger eier av seksjon A U0102.

Søkers forslag til vedtak

Søknad om oppsett av levegg og rekkverk som beskrevet og vist i vedlegg, godkjennes. Liggende panel på rekkverk og levegg.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89810804. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.