



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 794 384
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	PRESTERØDALLÉEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse:	Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 606 951	1 556 275
Sum inntekter		1 606 951	1 556 275
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 435 041	1 509 233
Sum kostnader		1 526 321	1 600 513
Driftsresultat		80 630	-44 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 222	3 936
Sum finansinntekter		13 222	3 936
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 222	3 936
Resultat før skattekostnad		93 852	-40 302
Årsresultat		93 852	-40 302
Totalresultat		93 852	-40 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 852	-40 302
Sum overføringer og disponeringer		93 852	-40 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		65 577	60 810
Sum fordringer		65 577	60 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 588	679 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 588	679 675
Sum omløpsmidler		667 165	740 485
SUM EIENDELER		667 165	740 485

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 933	483 081
Sum opptjent egenkapital		576 933	483 081
Sum egenkapital		576 933	483 081
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		66 741	242 883
Annen kortsiktig gjeld		23 491	14 521
Sum kortsiktig gjeld		90 232	257 404
Sum gjeld		90 232	257 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 165	740 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393406

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 606 951	1 556 275
Sum inntekter		1 606 951	1 556 275
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 435 041	1 509 233
Sum kostnader		1 526 321	1 600 513
Driftsresultat		80 630	-44 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 222	3 936
Sum finansinntekter		13 222	3 936
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 222	3 936
Resultat før skattekostnad		93 852	-40 302
Årsresultat		93 852	-40 302
Totalresultat		93 852	-40 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 852	-40 302
Sum overføringer og disponeringer		93 852	-40 302



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		65 577	60 810
Sum fordringer		65 577	60 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 588	679 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 588	679 675
Sum omløpsmidler		667 165	740 485
SUM EIENDELER		667 165	740 485
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		576 933	483 081
Sum opptjent egenkapital		576 933	483 081



Sum egenkapital	576 933	483 081
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 741	242 883
Annen kortsiktig gjeld	23 491	14 521
Sum kortsiktig gjeld	90 232	257 404
Sum gjeld	90 232	257 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	667 165	740 485



Organisasjonsnr: 925 794 384
PRESTERØDALLÉEN 13
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3485

Presterødalléen 13 Es



Velkommen til årsmøte i Presterødalléen 13 Es

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 17:30, Kilden Kino.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Skilt ved innkjøring
8. Bedre markering av inn/ut kjøringen til området vårt
9. Innramming av terrassen
10. Beplantning
11. Hekk langs Solefallveien
12. Skilthøyde
13. Ned- og oppkjøring til garasjeanlegg
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Presterødalléen 13 Es



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3485.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-



Sak 7

Skilt ved innkjøring

Forslag fremmet av:

Marit Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vanskelig å se innkjørsel til sameiet.

Mange tar feil og kjører gang/sykelsti.

Ved signal oppfatter biler bak at man skal ned Husvik veien og ikke inn til sameiet

Styrets innstilling

Vi må sjekke med fylkeskommunen for å vite om regelverket for slike skilt.

Tore undersøker.

Forslag til vedtak

Skilt ved innkjøring

Sak 8

Bedre markering av inn/ut kjøringen til området vårt

Forslag fremmet av:

Torgeir Bettum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppfatter at innkjøring til området er litt utydelig og bør bli bedre markert.

Hekken kan også hindre sikt ved utkjøring og bør justeres eventuelt fjerne en buske

Styrets innstilling

Henviser til sak 7.

Forslag til vedtak

Det iverksettes tiltak for å markere innkjøringen og sikre at utkjøringen, blir bedre.



Sak 9

Innramming av terrassen

Forslag fremmet av:

Berit Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2021 støttet sameiets beboere min søknad om oppsett av levegg og ca tre meter rekkverk på min markterrasse. For å få en lunere og mer trivelig terrasse ønsker jeg nå å ferdigstille rekkverket slik at terrassen blir rammet inn. Ca én meter av rekkverket skal kunne åpnes for å gå ut /inn.

Se bildeskisse.

Jeg håper sameiets beboere støtter min søknad om ferdigstillelse av rekkverket slik at terrassen blir rammet inn.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke fastmontert innramming av terrasser på bakkeplan utover allerede godkjente levegger. Jfr sak 5, i, på årsmøtet 2021.

Forslag til vedtak: Søknaden avslås.

Forslag til vedtak

Innramming av terrassen innvilges

Vedlegg

3. received_2127187967633658.jpeg

Sak 10

Beplantning

Forslag fremmet av:

Berit Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den store plenen nedenfor hus A har lite beplantning. For å skape et mer trivelig område, kan det plantes 4-5 busker, 1-1.5 meter høye. Disse plantes sammen som en gruppe med litt avstand mellom. Stedet innenfor for skiltet er et passende sted.

Styrets innstilling

Styret mener at hageanlegget er planlagt og utformet som en fin helhet.

Endringer ett sted, kan føre til forventninger om endringer flere steder. Styret



mener den opprinnelige beplantningen bør tas vare på best mulig og at det ikke er ønskelig med ytterligere beplantning som kan føre til økt vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak: Forslaget avslås.

Forslag til vedtak

4-5 busker plantes på plenen nedenfor hus A

Sak 11

Hekk langs Solefallveien

Forslag fremmet av:

Torgeir Bettum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at felleskapet tar arbeid og kostnad med forlengelse av hekken langs Solefallveien ned til jordet.

Viser til at styret har godkjent forlengelsen i styremøtet 12.06.23, men at tidligere forslagsstiller betaler forlengelsen.

Det er urimelig at en beboer skal ta kostnaden til en hekkeområde som rammer inn fellesområdet. Minner om at det på prospektet til vårt området viser hekk ned til jordet. Det er uforståelig at JM ikke fullførte hekken ned til jordet. Mulig at årsaken er at området ble bruk til varelager? Felleskapet må fullføre ikke en beboer. Beboer har ingen direkte nytte av hekken. Den vi i tilfelle gjøre det unødvendig med et skilt.

Styrets innstilling

Styret mener at hageanlegget er planlagt og utformet som en fin helhet. Det kan dog være ønskelig med en tydeligere innramming av hagen mot Solefallveien. Det må imidlertid være mulig for beboerne å kunne passere.

Forslag til vedtak: Hekken langs Solefallveien forlenges slik at siste hekkplante står to meter fra jordekanten.

Forslag til vedtak

Fellesskapet tar ansvar for arbeid og kostnader med forlengelse av hekken langs Solefallveien ned til jordet.



Sak 12

Skilthøyde

Forslag fremmet av:

Berit Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skiltet 'privat hage' som står på plenen nedenfor hus A er unødvendig høyt. Lavere høyde synes mer riktig på skilt av denne art på en privat plen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Søknaden avslås.

Forslag til vedtak

Redusere skilthøyden til halvparten av nåværende høyde

Sak 13

Ned- og oppkjøring til garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Ellen Hjørnevik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet bør bestrebe seg på å finne en løsning for situasjonen er uholdbar.

Styrets innstilling

Bygging av overbygg er ikke mulig. Styret kontakter de som har ansvar for snørydding for å forbedre rutinene.

Innslagstemperaturen er innstilt på et høyere nivå.

Forslag til vedtak 1

Evt. kontakte utbygger for en mulig løsning. Siden den bratte nedkjøringen ikke har varmekabler som fungerer optimalt og helt opp, burde den vært konstruert annerledes, overbygg o.l. (Med respekt å melde, en behøver ikke ingeniør/prosjektleder for å forstå dette. Og det stod heller ikke i prosjektet at det var krav til firehjulsdrift på bilen).

Forslag til vedtak 2

Hvis dette ikke skulle føre frem; er det en mulighet å bygge den inn nå? Sette en type plastplater, ala taket på sykkelstativene, på innsiden av rekkverket og over åpningen.



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det er forslaget fra valgkomiteen som lagt inn som kandidater til de forskjellige verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Etnestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synnøve Kjær

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Johanne Børvik
- Kai Edvin Hermansen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Else Karin Smidsrød
- Odd Rønneberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Nesheim	Presterødalleen 13 C
Styremedlem	Helge Etnestad	Presterødalleen 13 A
Styremedlem	Tore Nicolaisen	Presterødalleen 13 D
Varamedlem	Synnøve Kjær	Presterødalleen 13 B
Varamedlem	Kjell Olsen	Presterødalleen 13 A

Valgkomiteen

Vera Nordmark Olsen
Turid Tuft

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Presterødalléen 13 Es

Sameiet består av 41 seksjoner.

Presterødalléen 13 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925794384, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

151 598

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

Presterødalléen 13 Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Styret har bestått av styreleder valgt på årsmøtet 2022, to styremedlemmer som ble valgt på årsmøtet 2022 og 2023, samt to varamedlemmer som også har deltatt på styremøtene og utført enkelte oppgaver. Det er avholdt 13 styremøter i 2023, herunder budsjettmøte og regnskapsmøte hvor også rådgiver i OBOS deltok. Det er innført styreferat i kortfattet form, som finnes på Vibbo's hjemmeside, slik at beboere kan få løpende informasjon om aktuelle saker.

Styrets arbeid har i hovedsak omfattet drift, ivaretagelse og sikkerhet i tilknytning til eiendommen, inkl. HMS-arbeide. Avtaler med leverandører av tjenester innen drift og tilsyn av teknisk utstyr og vedlikehold er jevnlig fulgt opp. For flere avtaler har det vært rutinemessig kontroll og oppfølging av disse. Dette har i noen tilfeller også omfattet kvalitetssikring og innhenting av manglende dokumentasjon. Alle avvik som er funnet, er fulgt opp.

Det er nedlagt et stort arbeid i å samle, gjennomgå og etablere systematisk lagring av dokumentasjon i tilknytning til eiendommen og drift av denne. Dette er lagret digitalt i forretningsførers løsning for styrearbeid i «Styrerommet.no».

Styret har (i tillegg) hatt spesielt fokus på følgende temaer:

Reklamasjoner.

Flere reklamasjoner er fulgt opp i løpet av tiden etter formell overtakelse av fellesarealene. Det gjelder bl.a. beplantning, å sikre at alle branndører lukker slik de skal, ventilasjonsanlegg, samt garasjeporten. Noen reklamasjoner ble ikke avsluttet i løpet av året, men følges opp videre i 2024.

Innglassing.

Styret fulgte opp tidligere avslag fra Tønsberg kommune i 2022 om innglassing med å klage vedtaket til politisk behandling. I den forbindelse ønsket styret befaring av Utvalg for plan og bygg. Dette ble gjennomført i forkant av utvalgets møte 20. januar 2023 og medførte at vår klage ble tatt til følge. I brev fra Tønsberg kommune ble det gitt tillatelse til innglassing til de som ønsket det.

Vedlikehold ute og inne.

Gjennomføring av **FG-kontroll** er utført av uhildet firma. HMS-planen er fulgt opp og videreutviklet til å utgjøre et oversiktlig årshjul.

Dagens **TV-/internett løsning** ble inngått av utbygger JM høsten 2020 og gjaldt fram til 1.november 2023. På årsmøte i 2023 ble det vedtatt å videreføre dagens avtale med Global Connect, men at beboere fra 1.november 2023 ville kunne velge framtidig TV-løsning enten fra Allente, RiksTV eller Streaming.

Det ble inngått ny avtale om **årlig renhold** og inspeksjon av avfallscontainerne. Containerne rengjøres nå i juni hvert år fom. 2023. Låsene på alle containere er fjernet slik at nøkkel ikke er nødvendig. Denne ordningen har fungert tilfredsstillende.

Det har vært behov for **oppfølging av grøntanlegget** med flere møter/befaringer med leverandøren, dels på grunn av plenklipp, men også noe beplantning som har dødd ut i løpet av sesongen. Styret har på bakgrunn av erfaringer og dialog med leverandør, inngått ny avtale om sommervedlikehold., bl.a. om klipping, vanning og plantestell. Styret reklamerte på beplantning på enkelte deler av grøntområdet da det var valgt planter som



ikke var egnet seg på aktuelt område. Nye og mer egnet planter i nevnte områder ble gjennomført vår/ sommer 2023.

Tidlig på høsten 2023 ble det oppdaget skjeggkre i Blokk D. Etter avtale med forsikringsselskapet ble Anticimex engasjert, omfanget ble avdekket og sanering ble iverksatt i tre leiligheter. Anticimex følger opp saken med ny kontroll våren 2024

Miljømessige tiltak.

Hver onsdag i sommermånedene har det vært uformell samling for beboere ute ved pergolaen, og har vært et miljømessig tiltak for å skape/ vedlikeholde sosial kontakt. I tillegg har det i løpet av sommeren vært invitert til sosiale samlinger med vafler utendørs ved pergolaen for alle beboere, samt en vellykket førjulsamling den 1. søndag i advent med tenning av lyslenke, inkl. gløgg og pepperkaker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 576 933,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Presterødalléen 13 Es.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 602 742	1 555 344	1 638 000	1 641 000
Innbetalinger		0	931	0	0
Andre inntekter	3	4 209	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 606 951	1 556 275	1 638 000	1 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 300	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 025	-12 326	-6 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 765	-97 850	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-2 750	-6 295	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-634 088	-772 120	-748 000	-750 000
Forsikringer		-125 897	-118 540	-140 000	-135 000
Energi/fyring		-135 505	-117 786	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 086	-173 383	-185 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-243 926	-210 933	-198 000	-226 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 526 321	-1 600 513	-1 599 500	-1 555 500
DRIFTSRESULTAT		80 630	-44 238	38 500	85 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 222	3 936	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 222	3 936	0	0
ÅRSRESULTAT		93 852	-40 302	38 500	85 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 852	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-40 302		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 577	60 810
Driftskonto OBOS-banken		185 602	175 991
Sparekonto OBOS-banken		415 986	503 684
SUM OMLØPSMIDLER		667 165	740 485
SUM EIENDELER		667 165	740 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		576 933	483 081
SUM EGENKAPITAL		576 933	483 081
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 491	14 521
Leverandørgjeld		66 741	242 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 232	257 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 165	740 485
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.03.2024
Styret i Presterødalléen 13 Eierseksjonssameie

Liv Nesheim /s/

Tore Nicolaisen /s/

Helge Etnestad /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 452
Kabel-TV	600
	150 142
	1 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	742

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innkrevd for skade på garasjeport	4 209
SUM ANDRE INNETEKTER	4 209

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 139
Drift/vedlikehold VVS	-21 103
Drift/vedlikehold elektro	-10 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-52 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 536
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 289
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 450
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 695
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-634 088

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 813
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 993
Vaktmestertjenester	-27 712
Renhold ved firmaer	-113 269
Snørydding	-49 086
Andre fremmede tjenester	-12 520
Trykksaker	-1 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-1 038
Bank- og kortgebyr	-3 085
Velferdskostnader	-7 356
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 926

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	13 222



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3621848. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PRESTERØDALLÉEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PRESTERØDALLÉEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CK5B0-HVCD2-E616J-FL06P-7X2GX-EZ1C



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:18:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CK5B0-HVCD2-E6I6J-FLQ6P-7X2GX-E2X1C

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 bekrefte 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/validator>

21 av 24

Revisjonsberetning_s.3485.pdf



Vedlegg 3 til sak 9. Innramming av terrassen





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3485 Selskapsnavn: Presterødalléen 13 Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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