



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 241 040
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 216 392 | 2 043 200 |
| Sum inntekter | | 2 216 392 | 2 043 200 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 100 408 | 97 556 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 9 573 |
| Annen driftskostnad | | 2 493 146 | 7 340 099 |
| Sum kostnader | | 2 593 554 | 7 447 228 |
| Driftsresultat | | -377 162 | -5 404 028 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 870 | 1 104 |
| Sum finansinntekter | | 5 870 | 1 104 |
| Annen finanskostnad | | 456 584 | 207 445 |
| Sum finanskostnader | | 456 584 | 207 445 |
| Netto finans | | -450 714 | -206 341 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -827 876 | -5 610 369 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -827 876 | -5 610 369 |
| Årsresultat | | -827 876 | -5 610 369 |
| Totalresultat | | -827 876 | -5 610 369 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -827 876 | -5 610 369 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -827 876 | -5 610 369 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 571 432 | 6 571 432 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 3 | 3 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 571 435 | 6 571 435 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 38 788 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 38 788 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 610 223 | 6 571 435 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 4 624 | 4 534 |
| Sum fordringer | | 4 624 | 4 534 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 255 627 | 3 390 463 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 255 627 | 3 390 463 |
| Sum omløpsmidler | | 1 260 251 | 3 394 997 |
| SUM EIENDELER | | 7 870 475 | 9 966 432 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 8 705 784 | 7 877 908 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 705 784 | -7 877 908 |
| Sum egenkapital | | -8 702 184 | -7 874 308 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 16 028 208 | 16 400 092 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 502 995 | 464 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 531 203 | 16 864 492 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 531 203 | 16 864 492 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 644 | 1 707 |
| Leverandørgjeld | | 2 942 | 974 542 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 34 870 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 41 456 | 976 249 |
| Sum gjeld | | 16 572 659 | 17 840 741 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 870 475 | 9 966 432 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407505

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 241 040
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 951 241 040
PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 216 392 | 2 043 200 |
| Sum inntekter | | 2 216 392 | 2 043 200 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 100 408 | 97 556 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 9 573 |
| Annen driftskostnad | | 2 493 146 | 7 340 099 |
| Sum kostnader | | 2 593 554 | 7 447 228 |
| Driftsresultat | | -377 162 | -5 404 028 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 870 | 1 104 |
| Sum finansinntekter | | 5 870 | 1 104 |
| Annen finanskostnad | | 456 584 | 207 445 |
| Sum finanskostnader | | 456 584 | 207 445 |
| Netto finans | | -450 714 | -206 341 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -827 876 | -5 610 369 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -827 876 | -5 610 369 |
| Årsresultat | | -827 876 | -5 610 369 |
| Totalresultat | | -827 876 | -5 610 369 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -827 876 | -5 610 369 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -827 876 | -5 610 369 |



Organisasjonsnr: 951 241 040
PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 571 432 | 6 571 432 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3 | | 3 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 571 435 | 6 571 435 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 38 788 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 38 788 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 610 223 | 6 571 435 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 4 624 | 4 534 |
| Sum fordringer | | 4 624 | 4 534 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 255 627 | 3 390 463 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 255 627 | 3 390 463 |
| Sum omløpsmidler | | 1 260 251 | 3 394 997 |
| SUM EIENDELER | | 7 870 475 | 9 966 432 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 600 | 3 600 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 3 600 | 3 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 8 705 784 | 7 877 908 |
| Sum opptjent egenkapital | -8 705 784 | -7 877 908 |
| Sum egenkapital | -8 702 184 | -7 874 308 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16 028 208 | 16 400 092 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 502 995 | 464 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 16 531 203 | 16 864 492 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 531 203 | 16 864 492 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 644 | 1 707 |
| Leverandørgjeld | 2 942 | 974 542 |
| Annen kortsiktig gjeld | 34 870 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 41 456 | 976 249 |
| Sum gjeld | 16 572 659 | 17 840 741 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 870 475 | 9 966 432 |



Organisasjonsnr: 951 241 040
PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG

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 2023

3521 Presteløkka 1 Borettslag





Til andelseierne i Presteløkka 1 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023
kl. 18.00 i Gudeberg Barne- og Ungdomsskole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Presteløkka 1 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 Presteløkka 1 Borettslag avholdes
onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 i Gudeberg Barne- og Ungdomsskole.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital/udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innstalling av varmpumper. Forslag fra andelseier
 - B) Skifte balkongdør og stuevindu. Forslag fra andelseier
 - C) Oppgradere til raskere internett. Forslag fra andelseier
 - D) Garasjesituasjon. Forslag fra andelseier.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 11.04.2023
Styret i Presteløkka 1 Borettslag

Øystein Edvardsen Leif Rune Andersen Thora Gudbjartsdottir Truls Arne Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|----------------------|-----------------------|------------------|
| Leder | Øystein Edvardsen | Prestelandet 8 A |
| Nestleder | Leif Rune Andersen | Prestelandet 8 B |
| Styremedlem/sekretær | Thora Gudbjartsdottir | Traraveien 30 B |
| Styremedlem | Truls Arne Andersen | Prestelandet 8 A |
| Varamedlem | Frank Viggo Sjøvold | Prestelandet 6 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|-------------------|--|------------------|
| Delegert | | |
| Øystein Edvardsen | | Prestelandet 8 A |

Varadelegert

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|------------------|
| Tore Sten Andreassen | Prestelandet 8 B |
| Marianne Eid | Prestelandet 6 A |

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.

Generelle opplysninger om Presteløkka 1 Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Presteløkka 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951241040, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1709 1710 876 877 886

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.

Presteløkka 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt ti styremøter dette året, og Styret har behandlet 82 saker.

Styret har vært opptatt av å holde kostnadene nede, og kun nødvendig vedlikehold har blitt prioritert.

Styret har fulgt nøye med pris på strøm, og utviklingen i markedet. Det har vært nødvendig å markere oss overfor Fortum, som leverer strøm til vårt Borettslag. Fortum valgte å bytte vår avtale fra en oversiktlig og grei spotprisavtale til en avtale med diverse faste priser som kom i tillegg. Da Styret la merke til dette, og kontaktet Fortum ordnet de opp, og vi er tilbake på vår vanlige spotprisavtale.

Det har vært noen utfordringer med noen av stuevindueene som ble skiftet under rehabiliteringen, samt solskjerming, så noe måtte skiftes eller tilpasses.

Impregnering av endeveggene er gjennomført. Dette for å beskytte mot vanninntrenging.

Rensing av ventilasjonsanlegget er gjennomført, og Wiggo som, også med denne jobben, fulgte arbeidet nøye var tydelig på at arbeidet var helt nødvendig!

Rørfornyng av avløpsrør. For å sikre borettslaget mot mulige lekkasjer, oversvømmelser og gode rør for avløp valgte styret en rørfornyng av våre avløpsrør. Arbeidet var vellykket og helt nødvendig.

Brannvernrunde er gjennomført.

Femårskontroll av brannvarslingsanlegget vårt er gjennomført.

Styret har merket seg at beboere og gjester med sykkel var i behov for låsbare sykkelstativer. Styret har vært opptatt av de skal være funksjonelle og tilgjengelige der sykler ønskes plassert.

Wiggo har designet en glimrende løsning, fått de produsert, samt monterte de selv. Løsningen ble veldig bra, og styret ser med tilfredshet på at de benyttes av beboere og gjester, samt at løsningen fungerer optimalt.

Budsjett og regnskap har blitt fulgt løpende opp igjennom hele året.

Våre låsesylindere var i ferd med å gå ut på garanti, og måtte skiftes. Dette ordnet Wiggo, så nå er de skiftet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rørfornyning bunn- og uttrekksledninger, samt infrastruktur el.bil lading.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 5% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er budsjettert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Presteløkka 1 Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 5% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Presteløkka 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Presteløkka 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Presteløkka 1 Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>.

Sarpsborg, 14. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 951 241 040, KUNDENR. 3521

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 418 748 | 1 214 660 | 2 418 748 | 1 218 795 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -827 876 | -5 610 369 | 220 900 | 253 150 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 0 | 9 573 | 13 300 | 10 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 0 | 16 500 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -371 884 | -9 695 115 | -337 000 | -263 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -193 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 199 953 | 1 204 089 | -102 800 | 150 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 218 795 | 2 418 748 | 2 315 948 | 1 218 945 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 260 251 | 3 394 997 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -41 456 | -976 249 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 218 795 | 2 418 748 | | |



PRESTELØKKA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 951 241 040, KUNDENR. 3521

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 181 600 | 2 037 600 | 2 182 000 | 2 400 000 |
| Andre inntekter | 3 | 34 792 | 5 600 | 12 000 | 13 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 216 392 | 2 043 200 | 2 194 000 | 2 413 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 408 | -12 056 | -12 400 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -88 000 | -85 500 | -88 000 | -92 000 |
| Avskrivninger | 14 | 0 | -9 573 | -13 300 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 000 | -4 250 | -4 500 | -5 250 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 040 | -107 565 | -110 200 | -115 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -24 038 | -20 097 | -25 000 | -20 000 |
| Kontingenter | | -7 200 | -7 200 | -7 200 | -7 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 400 434 | -6 333 097 | -546 000 | -195 000 |
| Forsikringer | | -80 321 | -72 991 | -77 000 | -87 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -347 725 | -320 322 | -327 500 | -357 400 |
| Energi/fyring | | -198 157 | -160 521 | -140 000 | -150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -196 123 | -183 162 | -188 000 | -206 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -124 107 | -130 895 | -134 000 | -121 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 593 554 | -7 447 228 | -1 673 100 | -1 379 850 |
| DRIFTSRESULTAT | | -377 162 | -5 404 028 | 520 900 | 1 033 150 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 5 870 | 1 104 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -456 584 | -207 445 | -300 000 | -780 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -450 714 | -206 341 | -300 000 | -780 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -827 876 | -5 610 369 | 220 900 | 253 150 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -827 876 | -5 610 369 | | |



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 6 108 431 | 6 108 431 |
| Tomt | | 463 001 | 463 001 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 3 | 3 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 38 788 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 610 223 | 6 571 435 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 935 | 3 789 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 1 690 | 745 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 740 794 | 2 879 905 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 514 833 | 510 558 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 260 251 | 3 394 997 |
| SUM EIENDELER | | 7 870 475 | 9 966 432 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 36 * 100 | | 3 600 | 3 600 |
| Udekket tap | 16 | -8 705 784 | -7 877 908 |
| SUM EGENKAPITAL | | -8 702 184 | -7 874 308 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 16 028 208 | 16 400 092 |
| Borettsinnskudd | 18 | 464 400 | 464 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 38 595 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 16 531 203 | 16 864 492 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 943 | 974 542 |
| Påløpte renter | | 3 644 | 1 707 |
| Påløpte kostnader | | 34 870 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 41 456 | 976 249 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 870 475 | 9 966 432 |



13

Presteløkka 1 Borettslag

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 19 470 000 | 19 470 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 11.04.2023
Styret i Presteløkka 1 Borettslag

Øystein Edvardsen /s/

Truls Arne Andersen /s/

Leif Rune Andersen /s/

Thora Gudbjartsdottir /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 | 2 181 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 181 600 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Automatpenger | 3 480 |
| Diverse | 29 050 |
| Lading av kjøretøy mm | 2 262 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 34 792 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 408 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 408 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 88 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 402, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -1 677 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 525 |
| Teknisk forvaltningsavtale-OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 438 |
| The Pitch-Innscanning tegninger | -1 398 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -24 038 |

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

| | |
|--|-------------------|
| Prosjektledelse-OBOS Prosjekt AS | -53 927 |
| Prosjektledelse Strømpetrekking-OBOS Prosjekt AS | -19 111 |
| Strømpetrekking av rør-Vestfold rørfornyng AS | -776 619 |
| Infrastruktur elbil-Lyn elektro | -115 596 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -965 253 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -296 472 |
| Drift/vedlikehold VVS | -14 589 |
| Drift/vedlikehold elektro | -30 802 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -24 029 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -17 048 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -39 500 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -10 006 |
| Kostnader dugnader | -2 736 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 400 434 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -130 087 |
| Kommunale avgifter | -217 638 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -347 725 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -2 533 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -17 899 |
| Lyspærer og sikringer | -651 |
| Vaktmestertjenester | -78 500 |
| Andre fremmede tjenester | -480 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 623 |
| Trykksaker | -1 534 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 402 |
| Andre kontorkostnader | -448 |
| Bank- og kortgebyr | -2 512 |
| Velferdskostnader | -9 735 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -124 107 |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 402 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 468 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 870 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -456 580 |
| Renter på leverandørgjeld | -4 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -456 584 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1964 | 1 940 200 |
| Snøfangere 2011 | 80 275 |
| Rehabilitering 1995 | 3 331 895 |
| Rehabilitering | 756 061 |
| SUM BYGNINGER | 6 108 431 |

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.303/bnr.876 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|----------|
| Myntautomat | | |
| Tilgang 2011 | 33 125 | |
| Avskrevet tidligere | -33 124 | 1 |
| Myntautomat | | |
| Kostpris | 34 375 | |
| Avskrevet tidligere | -34 374 | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2010 | 31 538 | |
| Avskrevet tidligere | -31 537 | 1 |
| Vaskemaskin nr. 2 | | |
| Kostpris | 33 879 | |
| Avskrevet tidligere | -33 878 | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 3 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | 0 |

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Charge 365-Des 22 | 1 690 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 690 |

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2021 | -16 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 99 908 |
| Nedbetalt i år | 371 884 |
| | -16 028 208 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -16 028 208 |

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1964 | -464 400 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -464 400 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Miljøtilskudd-OBOS | -38 595 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -38 595 |

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 464 400 |
| Pantelån | 16 028 208 |
| TOTALT | 16 492 608 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 108 431 |
| Tomt | 463 001 |
| TOTALT | 6 571 432 |



4. INNKOMNE FORSLAG

A) **Innstallering av varmepumper.** Forslag fra Ulf Arne Haugen Ønsker at spørsmålet om installering av varmepumper tas opp på årets generalforsamling.

Saksinformasjon: Etter siste års strømprisen og som ENØK tiltak ønsker jeg at spørsmålet om installering av varmepumper tas opp på årets generalforsamling. Det er store besparelser for beboere om vi installerer varmepumper sett i forhold til forventet strømpris nivå de neste årene. En behageligere varmekilde og som gir et bedre inne klima. Mitt forslag er at ute delen plasseres under veranda i første etasje med rør til den enkelte leilighet. Støy nivå er ekstremt lavt på dagen pumper og de fleste av oss sitter vel ikke ute så mye på vinterstid når pumpene er i bruk. Håper et forslag om dette kan tas opp på generalforsamlingen. Mvh. Ulf Haugen 6B

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til å utarbeide regler, og kontrakt for montering av varmepumpe.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

B) **Skifte balkongdør og stuevindu.** Forslag fra Tina Brok

Nytt vindu og dør v/balkong.

Jeg tenker det kan være en god idé å fortsette med renovering, oppdatering og fornying i borettslaget; det har vært positivt! Jeg mener dette er viktig for at vi skal klare å opprettholde en god verdi og etterspørsel på våre leiligheter, spesielt nå som det også bygges mye nytt i byen; Ikke minst hos våre egne naboer. Da må vi følge med i tiden for å være konkurransedyktige på markedet og sørge for at leilighetene ikke faller i verdi.

Vinduet og verandadør er gamle; rutene er ripete og «tåket», og rammene sprukne og «smuldrete» i treverket. De holder heller ikke så godt på varmen. Da det ble malt her sist, ga maler uttrykk for at dette burde vært byttet ut i stedet for å males. Jeg er enig. Da taket og stuevinduer ble byttet i høst, spurte jeg prosjektleder om vi måtte opp med stillaser for å bytte vindu og dør ved balkongen også; det var ikke nødvendig da man bare bærer materialer inn i oppgangen og opp, og så står man på balkongen og monterer. Dette vil da bli en billigere prosess enn forrige gang.

Ja, det er dyrt og det vil kanskje øke husleien. Men jeg mener det er nødvendig og at det bør gjøres innen rimelig tid. Ting begynner å bli altfor gammelt og utslitt. La oss være litt mer proaktive med vedlikeholdet framover; det vil vi spare på i lengden, bl.a. fyringsutgifter.

Vil også minne om EUs forslag om energieffektivisering i boliger, og om dette kan bli aktuelt for oss. Ingen vet eksakt hvordan dette vedtaket vil bli seende ut, men her kan det være lurt å være føre var slik at vi er forberedt på eventuelle krav som kan komme.

Se ev. link:

<https://www.huseierne.no/nyheter/energitiltak-i-boligen-bor-jeg-gjore-det-na-eller-vente/>

Forslag til vedtak: Skifte balkongdør og stuevindu. Saksforberedelse til Generalforsamlingen: Styret vil innhente et ca. pristilbud på vindu og dør til balkongen, samt montering. Dette vil bli lagt frem på Generalforsamlingen slik at forslaget kan stemmes over.

Styrets innstilling:

Styret erfarer at vinduer og dører på balkongene er i god stand i borettslaget. Styret tenker at det derfor ikke er økonomisk forsvarlig å skifte vinduer og dører på balkongene. Styret vil derfor ikke støtte forslaget.

C) Oppgradere til raskere internett. Forslag fra Tina Brok

Saksinformasjon:

Jeg har lenge slitt med et internett som blir dårligere og dårligere. Det «faller ut» oftere og blir bare treigere. Jeg har forhørt meg med Telenor om hva som kan være årsaken til dette.

Telenor svarer at det er fordi hastigheten er altfor lav. De informerer om at borettslaget vårt har en gammel teknologi fra 1980 der hastigheten ikke er på mer enn maks 30 mbits. Vi har selv 20 mbits i hastighet. Til sammenligning er det i dag anbefalt å ha 100 mbits. Telenor informerer videre at den hastigheten vi har er så lav og dårlig at de ikke lenger selger avtaler med så lav hastighet; vi har bare en gammel og utdatert avtale som for øvrig er på grensen til å ikke lenger fungere.

Hastigheten vil sikkert fungere greit nok for de som bare leser nettavisen en gang i blant, men i disse tider der folk flest har både strømmetjenester, nett-TV, iPhoneer, iPader osv, er denne veldig dårlig.

Telenor har blant annet en avtale som heter «Fri M». Dette behøver ikke å koste signifikant mer; kanskje til og med mindre med en god avtale. Jeg oppfordrer styret til å ta en nærmere titt på dette. Jeg vil presisere at dette ikke bare handler om å bedre internett; Det handler om å overhodet ha internett. Et -for alle- fungerende internett er en del av husleiepakka, derfor burde det egentlig være en selvfølgelighet å ordne opp i dette, og ikke noe som skulle behøve å bli tatt opp på årsmøtet. Jeg har tidligere vært i kontakt med styret vedrørende denne problemstillingen.

Forslag til vedtak: Borettslaget oppgraderer til raskere internett.

Styrets innstilling:

Styret erfarer at forslagsstiller er den eneste som har meldt utfordringer med internett. Vi som beboere har 50 mbits. Det er fullt mulig å betale ekstra til Telenor hvis enkelte beboere vil ha økt hastighet på internett. Styret kjenner til at de som har ønsket raskere internett og betaler for det er svært fornøyde med tilbudet og hastigheten. Enkelte beboere har med fordel skiftet ruter, og det har også hjulpet på hastigheten på internett. Av nevnte årsaker ser ikke Styret det som økonomisk forsvarlig å øke fellesutgiftene for et raskere internett. Styret er imot forslaget!



D) Garasjesituasjon. Forslag fra Tina Brok.

Saksinformasjon:

En bedre løsning på garasjesituasjonen.

Borettslaget har halvparten så mange garasjer som vi har leiligheter. Garasjene er privateid. Det vil si at de som eier garasje kan selge leiligheten sin med garasje til nye beboere som kommer inn i borettslaget. Dette er en lite rettferdig ordning for de som har bodd i borettslaget i mange år og aldri får mulighet til å skaffe garasje. Mindre rettferdig blir det også hvis noen beboere eier mer enn én garasje. Jeg lurer derfor på om det finnes muligheter for å bygge flere garasjer eller eventuelt carporter på borettslagets tomt. Eller om det for eksempel går an å rive de gamle garasjene, som allerede er falleferdige, for å bygge nye garasjer som er i borettslaget eie. Jeg er selv noe usikker på hva som kan være den beste løsningen for alle, men jeg vet i alle fall at den løsningen som er nå, ikke er rettferdig. Dette er en grå sky som har hengt over borettslaget lenge, jeg synes det er på tide at vi prioriterer en løsning som er mer rettferdig for alle. Kanskje noen andre beboere har gode løsninger.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling:

Styret erfarer at dagens ordning med at den enkelte beboer selv eier garasjen er en praksis fra før dagens Styre flyttet inn i Borettslaget. I løpet av disse drøyt tyve årene har forskjellige styrer sett på ordningen med garasjer, og det er ikke meldt noen interesse stor nok til at Borettslaget samlet skal kjøpe opp disse garasjene på vår eiendom, og leie dem ut til beboerne. Med dagens rentenivå og store utgifter på de fleste plan kan ikke styret se at det er noen grunn til å utrede dette nærmere. Styret kjenner til at garasjer selges og leies ut i vårt Borettslag. Styret ser ingen grunn til å se nærmere på dagens ordning med garasjer.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Øystein Edvardsen Prestelandet 8 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thora Gudbjartsdottir Prestelandet 16A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leif Rune Andersen Prestelandet 8 B
Truls Arne Andersen Prestelandet 8 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Viggo Sjøvold Prestelandet 6 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øystein Edvardsen Prestelandet 8 A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ulf Reffsgård Prestelandet 8B

Birgitte Sandhaug Prestelandet 6B

I valgkomiteen for Presteløkka 1 Borettslag, 11.04.2023

Tore Sten Andreassen
Marianne Eid

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1794687. 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. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|--|
| 2022 – 2022 | Infratraktur el.bil lading | Lyn Elektro AS |
| 2022 - 2022 | Rørfornyng bunn- og uttrekksledninger | Entreprenør Vestfold Rørfornyng AS, Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS |
| 2021 - 2021 | Takrehabilitering og stuevinduer | Utskifting hovedtak bygninger, kjellertak, inngangspartier, og stuevinduer. Entreprenør: Byggmester Helle AS Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS - Britt Kristin Moe |
| 2018 - 2019 | Vask og maling av bygningsmassen | Samt impregnering av vegger. Utført av Geir Knædal AS - kr. 335.000,- 2018 kr. 33.000,- |
| 2017 - 2017 | Brannvarslingsanlegg, oppgr. belysning | Oppgradering av belysningsanlegg og installasjon av adresserbart brannvarslingsanlegg. Entreprenør Lyn Elektro AS, prosjektledelse Østfold Prosjekt AS. |
| 2014 - 2014 | Tak, rehabilitering deler tak | PEAB har skiftet ødelagte lufteluker. vinduer, beslag. Div. arbeid tak. |
| 2011 - 2012 | VVS, bad, og piper | |





3521 Presteløkka 1 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

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.