



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 060 003  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESTELØKKA III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951060003

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 065 252	10 220 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 065 252</b>	<b>10 220 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 244	136 245
Annen driftskostnad		5 927 803	19 056 919
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 315 067</b>	<b>19 432 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 750 186</b>	<b>-9 212 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155 569	141 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 569</b>	<b>141 374</b>
Annen finanskostnad		3 623 785	2 816 943
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 623 785</b>	<b>2 816 943</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 468 216</b>	<b>-2 675 569</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 281 970	-11 887 743
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 815 634	40 815 634
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 356 326	2 492 570
Sum varige driftsmidler		43 171 960	43 308 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		98 493	64 500
Sum finansielle anleggsmidler		98 493	64 500
Sum anleggsmidler		43 270 453	43 372 704
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		231 296	219 722
Sum fordringer		231 296	219 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 667 008	6 321 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 667 008	6 321 921
Sum omløpsmidler		5 898 305	6 541 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		14 800	14 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 800</b>	<b>14 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 346 400	20 628 369
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 346 400</b>	<b>-20 628 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 331 600</b>	<b>-20 613 569</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 106 897	66 795 086
Øvrig langsiktig gjeld		2 599 814	2 568 276
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>67 706 711</b>	<b>69 363 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>67 706 711</b>	<b>69 363 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		667 301	960 149
Leverandørgjeld		126 345	204 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>793 646</b>	<b>1 164 555</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 500 357</b>	<b>70 527 917</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376065

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 060 003  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PRESTELØKKA III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Åvd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.05.2025



Organisasjonsnr: 951 060 003  
PRESTELØKKA III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 065 252	10 220 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 065 252</b>	<b>10 220 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	239 610
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		136 244	136 245
Annen driftskostnad		5 927 803	19 056 919
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 315 067</b>	<b>19 432 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 750 186</b>	<b>-9 212 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155 569	141 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155 569</b>	<b>141 374</b>
Annen finanskostnad		3 623 785	2 816 943
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 623 785</b>	<b>2 816 943</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 468 216</b>	<b>-2 675 569</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 281 970	-11 887 743
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>



Organisasjonsnr: 951 060 003  
PRESTELØKKA III BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 815 634	40 815 634
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 356 326	2 492 570
Sum varige driftsmidler		43 171 960	43 308 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		98 493	64 500
Sum finansielle anleggsmidler		98 493	64 500
Sum anleggsmidler		43 270 453	43 372 704
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		231 296	219 722
Sum fordringer		231 296	219 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 667 008	6 321 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 667 008	6 321 921
Sum omløpsmidler		5 898 305	6 541 643
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 800	14 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 800</b>	<b>14 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 346 400	20 628 369
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 346 400</b>	<b>-20 628 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 331 600</b>	<b>-20 613 569</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 106 897	66 795 086
Øvrig langsiktig gjeld	2 599 814	2 568 276
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>67 706 711</b>	<b>69 363 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>67 706 711</b>	<b>69 363 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	667 301	960 149
Leverandørgjeld	126 345	204 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>793 646</b>	<b>1 164 555</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>68 500 357</b>	<b>70 527 917</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>



Organisasjonsnr: 951 060 003  
PRESTELØKKA III 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 2025

## Innkalling

S.nr. 3528  
PRESTELØKKA III BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i PRESTELØKKA III BORETTSLAG

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Mineberget aktivitetslokale, Mineberget 4, 1633 Gamle Fredrikstad.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Nye endringer i husordensreglene
10. Gulvbelegg, fasader, lavt gjerde. Forslag til forbedringer.
11. Plante tuntre på gressplenen utenfor Prestelandet 4.
12. Selvbygde boder i fellesarealer kan beholdes inntil det skjer et eierskifte, av den leiligheten som boden er tilknyttet til.
13. Hvis det blir vedtatt at selvbygde boder skal fjernes, bør andelseier få litt tid på seg, til å gjøre dette.

Med vennlig hilsen,

Styret i PRESTELØKKA III BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

### Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

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.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) forslås og velges i møtet..



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon av udekket tap.

#### **Vedlegg**

1. 3528-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000,-



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 9

### Nye endringer i husordensreglene

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det trengs oppdatering av noen av punktene i husordensreglene. Se forslag i vedlegg.

**Styrets innstilling**  
Endringene vedtas.

**Forslag til vedtak**  
De oppdaterte husordensreglene vedtas som vedlagt.

**Vedlegg**  
2. Ordensregler for Presteløkka III borettslag, forslag oppdatering.pdf



Sak 10

## Gulvbelegg, fasader, lavt gjerde. Forslag til forbedringer.

Forslag fremmet av:

Espen Christoffersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til forbedring som ønskes tatt opp på generalforsamling:

1. Gulvbelegg i trappeoppgang. Det er meget stygt belegg i hver halvetasje bortsett fra inngangsparti på bakkenivå. Gjelder Nabbetorpveien 35 og muligens også de andre blokkene.
2. Ved utvendig oppussing av fasade ble ikke langvegger som vender nordover på Nabbetorpveien 35, Prestelandet 25 og 27 pusset opp. Langvegger fikk da heller ikke forbedret isolering når blokkene fikk ny fasade. Nordre langvegger på de tre blokkene ble kun malt. Når det er kaldt ute så er det som å "fyre for kråka". Håper dette kan ordnes eventuelt med å etterfylle med blåseisolasjon. Gjelder altså kun langvegg mot nord (brua).
3. Lavt gjerde utenfor Prestelandet 33 mot sykkelsti langs Nabbetorpveien har sett sine beste dager.

### Styrets innstilling

Disse tingene kan utbedres, men vil selvsagt ha en kostnad, som vil ha innvirkning på felleskostnader(husleie). Gulvbelegg vil eventuelt måtte byttes ut i alle oppgangene, hvor det ikke er pent, og ikke bare i 35. Dette må generalforsamlingen ta stilling til gjennom eventuell avstemming.

### Forslag til vedtak

Gulvbelegg, fasader, lavt gjerde. Forslag til forbedringer. Behandles på generalforsamling.

Sak 11

## Plante tuntre på gressplenen utenfor Prestelandet 4.

Forslag fremmet av:

Christian Bloom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den nye parkeringsplassen på hjørnet av Herlof Steens gate og Prestelandet har ødelagt noe av utsikten fra de sydvestvendte balkongene i Prestelandet 4, og de nye lysmastene skinner i ett sett. Et tuntre ville ha skjermet og gjort området lunere, grønnere og triveligere, til langvarig glede for beboere og forbipasserende.

Vedlegg: Omtrentlig plassering av tuntre.

### Forslag til vedtak

Plante tuntre på gressplenen utenfor Prestelandet 4.



## Vedlegg

3. Tuntre, forslag.jpeg

Sak 12

**Selvbygde boder i fellesarealer kan beholdes inntil det skjer et eierskifte, av den leiligheten som boden er tilknyttet til.**

Forslag fremmet av:

Lennart Gatevold

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

De selvbygde boder kan, utover den nevnte betingelse, beholdes ved at nærmere spesifiserte tilleggsbetingelser er oppfylt, som jeg her, i kortform, lister opp, og som det redegjøres mer inngående for, i teksten nedenfor.

Betingelsene er:

At den selvbygde bod, ikke utgjør en "brannfelle".

At den selvbygde bod, ikke hindrer fri rømningsvei ved brann.

At den selvbygde bod er etablert under noenlunde legitime forhold (ved at f.eks. tillitsvalgt har oppfordret til bygging av bod og at styreformann, på det gitte tidspunkt, hadde kjennskap til det nevnte forhold).

Forslag fremmet av:

Lennart Gatevold

Vedrørende krav til flertall:

Gitt at mange selvbygde boder er blitt etablert med tillitsvalgs (i blokkas) samtykke, og ved at styreformann, på det gitte tidspunkt, hadde kjennskap til forholdet, er det urimelig å kreve at selvbygde boder kun kan beholdes, ved at det foreligger totredjedels flertall for dette i generalforsamling.

(Jeg må i denne forbindelse få minne om at man bare krevde simpelt flertall i forbindelse med vedtak om å bygge nye balkonger, på tross av den store utgift dette påførte den enkelte andelseier. Og at man i denne forbindelse, begikk den prosessuelle feil at man ved simpelt flertall, stemte over hvorvidt man skulle kreve totredjedels flertall, i forbindelse med hvorvidt man skulle bygge nye balkonger eller ikke.)

Bakgrunn for forslag, se nederst i teksten.

**Pro et contra for den nevnte forslag**

Jeg tar utgangspunkt i byggingen av mine egen selvbygde bod, men jeg forutsetter at det jeg skriver i denne forbindelse, har argumentativ overføringsverdi i forhold til andres selvbygde boder.

Da den selvbygde boden, tilknyttet det som nå er min leilighet, ble bygget, ble *alle* andelseiere i blokken oppfordret av daværende tillitsvalgt i blokken (Prestelandet 18) til å bygge boder på avtalte steder, fremfor at



eierendeler skulle stå rundt omkring i fellesarealet i kjelleren. Daværende tillitsvalgt het Inger-Johanne, og jeg tror hun het Johannsen til etternavn (?). Bakgrunn for at tillitsvalgt fremsatte dette forslaget, var at styreformann på denne tiden (og vi er nå tilbake på slutten av 1990-tallet, så vidt jeg husker) allerede hadde godkjent bygningen av Jan Carstensen's selvbygde bod i Prestelandet 18. Jeg husker ikke lenger navnet på daværende styreformann, men jeg går ut fra at dette er noe som styret kan bringe klarhet i. Den selvbygde bod som er tilknyttet min leilighet, ble således godkjent både av tillitsvalgt i blokken, og det var noe styreformann hadde kjennskap til. Jeg går ut fra at de samme omstendigheter, gjorde seg gjeldene ved bygning av andre andelseieres selvkonstruerte boder.

Det har, fra styrets side, vært fremsatt skriftlig og/eller muntlig en rekke argumenter for at de selvbygde boder bør fjernes. Jeg skal nå gjengi noen av disse argumenter, og peke på svakheter ved argumentasjonen, der dette er relevant.

#### Selvbygde boder i forhold til brannfare

Et argument, som er blitt fremsatt, for at de omstridte boder må fjernes, er at de utgjør "brannfeller", fordi det ikke, i de nevnte boder, finnes åpning langs taket, for å slippe ut røyk, i tilfelle brann inne i boden. Dette forhold kan, slik jeg selv har gjort, enkelt rettes på, ved at alle eiere av selvbygde boder, lager de relevante åpninger. Argumentet om at de selvbygde boder skal måtte fjernes fordi de utgjør brannfeller, er derfor ikke holdbart, hvis de nevnte tilrettelegninger gjøres.

Et annet argument, som har vært fremsatt, for at de selvbygde boder skal fjernes, er dette: Det er fare for at man oppbevarer brannfarlig materialer, slik som f.eks. propan-gass, i de omstridte boder. Bodene må derfor fjernes. Dette argumentet faller på sin egen urimelighet, da akkurat det samme argumentet kan fremsettes i forhold til de ikke-selvbygde boder, som er tilknyttet de ulike leiligheter. Skulle vi m.a.o. tatt argumentet seriøst, så ville også disse boder måtte fjernes. (Noe jeg regner med, at styret ikke ville ha gått inn for.)

Et argument som kan fremsettes, er: Hvis en selvbygd bod befinner seg på en plass som er problematisk for fri rømningsvei ved brann, så må denne boden fjernes. Dette er argumentet er, etter min oppfatning, holdbart, men det bør i denne sammenheng bemerkes: Hvis den gjeldende selvbygde bod ble satt opp, ved at tillitsvalgt i blokka oppfordret til dette, og ved at styreformann hadde kjennskap til dette, bør man spørre seg om hvorvidt eieren av boden skal kompenseres i forhold til de utgifter vedkommende vil få, i forbindelse med fjerning av boden.

Et annet argument som vedrører brann, som vil kunne fremsettes, er dette: Det vil være mindre sjanse for at en andelseier oppbevarer brannfarlig materiale i boden, hvis man kan se inn i boden, ved at bodens vegger består av et gjennomsiktig materiale (f.eks. metall netting). Tar vi dette argumentet alvorlig, vil en rimelig tilrettelegning være at deler av, eller hele, vegger ved de selvbygde, så vel som de ikke-selvbygde boder, byttes ut med metall netting. Synspunktet i seg selv kan imidlertid ikke brukes som et argument for at de selvbygde bodene skal fjernes. (Siden vi jo heller ikke kan se inn i de ikke-selvbygde boder.)

#### Å handle i god tro, og konsekvenser

Jeg viser til ovennevnte omstendigheter for etableringen av min selvbygde bod. Styret gjør et poeng av, at de selvbygde boder ikke er blitt godkjent og stemt over i generalforsamlinger. Jeg kan vanskelig se at konstruksjonen av min selvbygde bod, ikke skulle være gyldig, gitt at det ble oppfordret til at boden skulle bygges av tillitsvalgt i blokka, og gitt at styreformann hadde kjennskap til dette. Hvis det var noen som gjorde noen feil i den nevnte forbindelse, så må det, primært, sies å ha vært styreformann, for tillitsvalgt i blokka ville neppe ha oppfordret til bygging av boder, hadde det ikke vært for at styreformann allerede hadde godkjent bygging av slike boder (bl.a. Jan Carstensen sin selvbygde bod). Så spørsmålet, i den nevnte forbindelse, er ikke primært, og hovedsakelig, hvorvidt etableringen av selvbygde boder, skulle ha vært godkjent ved stemmegivning i generalforsamlinger eller ikke. Det vi kan konstatere, er så ikke ble gjort. Hvis man derfor



finner at dette, rent juridisk eller av andre hensyn, skulle ha vært gjort, så reiser dette, uomtvistelig, en del problemstillinger, som det nå er nødvendig å omtale.

Da jeg – og jeg bruker nå meg selv som eksempel, men forutsetter at det også har relevans for andre andelseiere – arvet min søster, satte jeg en rekke eiendeler ned i min selvbygde bod i stedet for å selge disse, under den forutsetning at jeg – av helt rimelige og forståelige grunner – trodde at jeg i fortsettelsen ville kunne basere meg på å kunne beholde boden. Det pålegger jo ikke meg å skulle ha forstått at godkjenning fra styreformann, og tillitsvalgt i blokka, ikke var gyldig, fordi byggingen av bod også skulle ha vært godkjent i generalforsamling. Og det pålegger jo ikke meg å skulle ha forstått, at ikke min selvbygde bod er legitim etter at jeg har hatt den i 26 år. Det at intet styre i løpet av disse 26 år har påpekt at den selvbygde boden er problematisk og/eller har krevd at den tas bort, er en omstendighet som borettslaget selv må ta ansvaret for. For – som en annen andelseier påpekte muntlig, under årsmøte 2024 – så må det jo ha foreligget en stilltiende aksept for at de selvbygde bodene er legitime, ved at de ikke er blitt krevd fjernet. Og, som det fremgår av min redegjørelse ovenfor, har det ikke vært snakk om "å ta seg til rette" i forbindelse av bygningen av selvlagde bodene. Det var snarere slik at vi ble oppfordret til å bygge bodene, fremfor å ha ting stående rundt omkring i kjellerens fellesareal. Det man derfor, med berettigelse kan spørre seg om, er: Er det rimelig at jeg, og andre andelseiere som befinner seg i samme situasjon, skal bære utgiftene i forbindelse med fjerning av selvbygd bod, gitt at det var godkjent av tillitsvalgt og styreformann?

Et argument som har vært fremsatt, for at de selvbygde bodene skal fjernes, er: Det er urettferdig at noen har store selvbygde bodene, mens andre ikke har det, fordi det er liten plass igjen til å bygge nye bodene på. Dette argumentet synes holdbart, men man bør i denne sammenheng ta de følgende forhold i betraktning: Er det virkelig slik at det ikke er plass igjen, i det enkelte aktuelle tilfellet, til at de som måtte ønske det, kan bygge seg en bod? Eller er det slik at mange ikke tar seg bryet med å gjøre det, og i stedet lar tingene sine stå her og der i fellesarealet i kjelleren? Da min bod ble bygget, ble det først klarlagt av tillitsvalgt hvor mange andelseiere som ønsket å bygge bodene – ikke alle ønsket å bygge bodene – og de som ønsket å bygge bodene ble tilkjent en plass for å gjøre det.

Siden det både er urettferdig at de som er blitt tilkjent plass for å bygge bod skal måtte bruke ressurser på å måtte fjerne bodene, plutselig og uventet, og det også er urettferdig, hvis det er slik (?), at noen ikke får bygget bod fordi det ikke er plass igjen, så er rimelig med følgende kompromiss: De selvbygde bodene, som ikke er "brannfeller", og ikke hindrer fri rømningsvei ved brann, og som er etablert under legitime betingelser (jf. redegjørelsen ovenfor), kan beholdes frem til eierskifte av den leiligheten som boden tilhører. På den måten vil man kunne forhindre at de allerede selvbygde bodene går videre til nye eiere, og de allerede selvbygde bodene vil derfor, og uten at det blir urimelig og urettferdig, forsvinne i løpet av noe tid.

#### Bakgrunn for forslag

Det vises til styrets tidligere uttalelser og kunngjøringer, bl.a. kunngjøringen av 19/01-24, publisert via Vibbo, som har tittelen "Kjeller/våropprydding, og bedre orden i fellesarealer", samt til forslag til vedtak, sak 7, om at "eksisterende bodene i fellesarealer i kjeller kan beholdes som de er", av Janne Borge, i forbindelse med årsmøte 2024. I årsmøte fra 2024 foreligger det også et eget skriv av 14/03-24, skrevet av Janne Borge, om at de nevnte bodene bør kunne beholdes. Skrevet er undertegnet av rekke andelseiere i Presteløkka 3 Borettslag. De vises også til den debatten, og de argumenter, som muntlig ble fremstilt under årsmøte 2024.

#### Styrets innstilling

Påstander om feil behandling må knyttes til lovbestemmelser, for å kunne behandles.

Styret har ansvaret for fellesarealene i kjellerne, der bodene er oppsatt.



Fellesarealer er eid av borettslaget/andelseierne i fellesskap, med rett for alle andelseierne til å benytte. Disse kan ikke fordeles noen andelseiere, uten vedtak fra generalforsamlingen med kvalifisert flertall. Ingen andre har den denne myndigheten.

Det har ingen betydning hvem som har gått tilsagn i tidligere tider, når det ikke kan fremvises. Dersom vedkommende er tillitsvalgt i blokka, styreleder etc.

Styret foreslår å rive selvpførte boder, og alternativt bygge en enkel nettingbod til hver andel.

Styret har ansvaret for brannsikkerhet/brannvern i fellesarealer. Selv om det blir vedtak for å beholde eksisterende boder, vil dette ansvaret fremdeles være plassert på styret. Styret vil eventuelt vurdere sin ansvarsstilling i forhold til dette.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Selvbygde boder i fellesarealer kan beholdes inntil det skjer et eierskifte, av den leiligheten som boden er tilknyttet til.
- Mot Selvbygde boder i fellesarealer kan beholdes inntil det skjer et eierskifte, av den leiligheten som boden er tilknyttet til.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Selvbygde boder i fellesarealer kan beholdes inntil det skjer et eierskifte, av den leiligheten som boden er tilknyttet til.
2. Styret foreslår å rive selvpførte boder, og alternativt bygge en enkel nettingbod til hver andel.

Sak 13

**Hvis det blir vedtatt at selvbygde boder skal fjernes, bør andelseier få litt tid på seg, til å gjøre dette.**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av de selvbygde boder ble det oppfordret til at skulle bygges, av tillitsvalgt i blokka, og styreformann, på det aktuelle tidspunktet, hadde i alle fall, i noen tilfeller, kjennskap til at slike boder ble bygget. Det bør derfor utvises noe velvilje og raushet, i forbindelse de selvbygde boder skal fjernes.

Forslag til vedtak

Hvis det blir vedtatt at selvbygde boder skal fjernes, bør andelseier få litt tid på seg, til å gjøre dette.



## Styrets årsrapport

Informasjonsskriv fra styret ble sendt ut ved jule-tider.



Til generalforsamlingen i Presteløkka III Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Presteløkka III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 12 av 31 3528 - Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 12. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## PRESTELØKKA III BORETTSLAG ORG.NR. 951 060 003, KUNDENR. 3528

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 377 089</b>	<b>5 246 668</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 281 970	-11 887 743
Tilbakeføring av avskrivning	14	136 244	136 245
Tillegg for nye langsiktige lån		0	13 658 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 688 189	-1 775 802
Innsk. øremerk. bankkto		-2 455	-1 030
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-272 430</b>	<b>130 420</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 104 659</b>	<b>5 377 088</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 898 305	6 541 643
Kortsiktig gjeld		-793 646	-1 164 555
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 104 659</b>	<b>5 377 088</b>



## PRESTELØKKA III BORETTSLAG ORG.NR. 951 060 003, KUNDENR. 3528

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 882 914	9 897 456	10 882 000	11 352 000
Ladeinntekter EL-bil		80 991	38 516	40 000	60 000
Andre inntekter	3	101 347	284 629	20 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>11 065 252</b>	<b>10 220 601</b>	<b>10 942 000</b>	<b>11 427 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-29 610	-31 000	-32 500
Styrehonorar	5	-220 000	-210 000	-220 000	-230 000
Avskrivninger	14	-136 244	-136 245	-136 000	-136 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-325 150	-325 150	-344 700	-362 000
Konsulenthonorar	7	-191 743	-103 742	-50 000	-80 000
Kontingenter		-29 600	-29 600	-29 600	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 068 398	-14 722 143	-805 000	-508 000
Forsikringer		-657 908	-579 025	-636 000	-783 000
Kommunale avgifter	9	-2 060 068	-1 736 621	-1 866 900	-2 330 000
Energi/fyring		-49 863	-62 286	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-815 526	-814 140	-855 000	-850 000
Andre driftskostnader	10	-718 672	-674 712	-672 500	-695 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 315 067</b>	<b>-19 432 774</b>	<b>-5 736 700</b>	<b>-6 126 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 750 186</b>	<b>-9 212 174</b>	<b>5 205 300</b>	<b>5 300 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	155 569	141 374	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-3 623 785	-2 816 943	-3 671 000	-3 579 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 468 216</b>	<b>-2 675 569</b>	<b>-3 621 000</b>	<b>-3 529 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 281 970</b>	<b>-11 887 743</b>	<b>1 584 300</b>	<b>1 771 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-11 887 743		
Reduksjon udekket tap		1 281 970	0		



## PRESTELØKKA III BORETTSLAG ORG.NR. 951 060 003, KUNDENR. 3528

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 408 193	40 408 193
Tomt		407 441	407 441
Andre varige driftsmidler	14	2 356 326	2 492 570
Miljøbankkonto, øremerket		98 493	64 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 270 453</b>	<b>43 372 704</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		231 296	219 722
Driftskonto OBOS-banken		3 240 634	3 971 192
Sparekonto OBOS-banken		2 161 069	2 085 688
Innestående i andre banker		265 306	265 041
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 898 305</b>	<b>6 541 643</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 148 * 100		14 800	14 800
Udekket tap	15	-19 346 400	-20 628 369
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 331 600</b>	<b>-20 613 569</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	65 106 897	66 795 086
Borettsinnskudd	17	2 505 600	2 505 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	94 214	62 676
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>67 706 711</b>	<b>69 363 362</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		126 345	204 406
Påløpte renter		176 625	418 898
Påløpte avdrag		490 676	541 251
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>793 646</b>	<b>1 164 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 168 758</b>	<b>49 914 347</b>
Pantstillelse	19	85 405 600	85 405 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.03.2025  
Styret i Presteløkka III Borettslag

Kai Nordbæk /s/

Torill Angell-Jacobsen /s/

Kåre Johannessen /s/

Karoline Bjønnes Pedersen /s/

Jila Salimi /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	10 439 664
Garasjeleie	442 080
Leie tidl.år	1 170
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 882 914</b>

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

Automatpenger	10 663
Enova - tilskudd til prosjekt	74 938
Viderefakturering tilleggsbestilling Screen	15 625
VIPPS - direkte innbetalinger	121
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>101 347</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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 2023/2024, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

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

Juridisk bistand	-55 532
OBOS Prosjekt AS	-63 552
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 104
Teknisk forvaltning	-48 555
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-191 743</b>

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

OBOS Prosjekt - prosjektledelse	-51 587
MD Sikkerhet AS	-275 911
Bravida Norge AS	-192 764
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-520 262</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-106 952
Drift/vedlikehold VVS	-82 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 600
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-45 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-197 010
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 343
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 040
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 068 398</b>

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

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

Eiendomsskatt	-505 280
Kommunale avgifter	-1 554 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 060 068</b>

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

Container	-36 536
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 862
Verktøy og redskaper	-3 196
Lyspærer og sikringer	-6 083
Vaktmestertjenester	-332 363
Renhold ved firmaer	-227 438
Snørydding	-11 750
Andre fremmede tjenester	-34 895
Kontor- og datarekvisita	-14 035
Kopieringsmaterieill	-725
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-8 545
Telefon, annet	-3 378
Bank- og kortgebyr	-3 228
Velferdskostnader	-11 339
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-718 672</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 836
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 194
Andre renteinntekter	265
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>155 569</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-318 194
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 295 504
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-433 578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 575 895
Renter på leverandørgjeld	-614
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 623 785</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1968	9 082 400
Rehabilitering 1998/ 2001	23 576 502
Rehabilitering	7 749 291
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 408 193</b>

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.303/bnr.720 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**

Tørketrommel			
Tilgang 2024	29 323		
Avskrevet tidligere	-19 058		
Avskrevet i år	-2 932		7 333
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2015	27 469		
Avskrevet tidligere	-23 807		
Avskrevet i år	-2 747		915
Avfallsanlegg			
Tilgang 2018	3 073 331		
Avskrevet tidligere	-622 828		
Avskrevet i år	-122 525		2 327 978
Stiger			
Tilgang 2017	80 400		
Avskrevet tidligere	-52 260		
Avskrevet i år	-8 040		20 100
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2 356 326</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-136 244</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000

-20 900 000

Nedbetalt tidligere

13 692 668

Nedbetalt i år

973 523

-6 233 809

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-25 000 000

Nedbetalt tidligere

1 592 197

Nedbetalt i år

384 826

-23 022 977

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

180 096

Nedbetalt i år

114 910

-7 704 994

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022

-28 658 750

Nedbetalt tidligere

298 703

Nedbetalt i år

214 930

-28 145 117

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-65 106 897**



**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-2 505 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 505 600</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-94 214
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-94 214</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 505 600
Pantelån	65 106 897
	490 676
<b>TOTALT</b>	<b>68 103 173</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 408 193
Tomt	407 441
<b>TOTALT</b>	<b>40 815 634</b>



## Ordensregler for Presteløkka III borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalsamling 04.09.2023  
(erstatte tidligere ordensregler)

### FORMÅL

For å øke trivsel og sikkerhet i borettslaget er det fastsatt noen regler. Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygt og godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. I tillegg til det som er nevnt i reglene må beboerne generelt unngå å foreta seg noe som åpenbart er til sjenanse eller ulempe for fellesskapet eller for de enkelte naboene.

Det henstilles til hver enkelt andelseier om å sette seg nøye inn i ordensreglementet

#### Pkt. 1 Ro både inne og ute

Det skal være ro både inne og ute på fellesområdene fra kl. 23.00 – kl. 07.00. På fredag og lørdag fra kl. 24.00 – 07.00. Ved aktivitet utover dette i helgene, må dette eventuelt avklares med styret og «nabovarsel» i oppgangen.

#### Pkt. 2 Musikk

Musikkøvelser skal kun foregå på hverdager og bare i tidsrommet kl. 14.00-19.00. Det tillates musikkøvelser også lørdag i tidsrommet 12.00-14.00. Musikkundervisning må KUN SKJE ETTER AVTALE MED STYRET.

#### Pkt.3 Lek/lagring

Barn skal ikke leke i trappeoppganger eller kjellere. Leketøy som eksempelvis sparkesykkel, trehjuls sykkel, etc. skal ikke plasseres i gangene, men settes sammen med barnevogner i kjellerrom under trappen. Skotøy, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor inngangsdøren til leiligheten. NB! Handikaphjelpemidler plasseres etter avtale med styret.

#### Pkt. 4 Dyrehold

HUND OG BURKATT er tillatt etter avtale med styret. Melding må gis til styret, samt at meldingsskjema (tildeles av styret) om hund og kattehold må undertegnes FØR dyr tas inn i leiligheten. Dyr skal føres i bånd på borettslagets eiendom.

Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret.

Alle ekskrementer etter dyret skal tas opp i egnede poser (HUNDEPOSER) og kastes i avfallsdunk. Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.

#### Pkt. 5

Risting eller banking av tøy, tepper og sengklær er ikke tillatt i trappeoppganger og fra balkonger.



## **Pkt. 6 Gass**

Det er forbudt å lagre gassbeholdere i felles bodanlegg, garasjeanlegg osv.

## **Pkt. 7 Renhold oppgang**

Utføres av rengjøringsfirma.

## **Pkt. 8 Avfall**

Husholdningsavfall sorteres og kastes i søppelcontainer, plast har eget skap ved de nedgravde søppelcontainerne. Glass skal kastes i de nedgravde søppelcontainerne som er grønne med sirkelformet nedkast, papp-nedkast er blå og alle de andre er for restavfall. All annet av søppel er hver andelseier ansvarlig for å få kastet på egnet sted selv.

Det skal ikke hensettes søppel på utsiden/ ved siden av containerne!

Miljøskap er satt ut av kommunen ved Prestelandet 18, dette er godt merket med hva som kan kastes der og hva som IKKE må kastes der.

## **Pkt. 9 Avløp**

I WC skal det kun kastes toalettpapir. Andre ting skal IKKE kastes i klosettet (det gjelder sanitetsbind, bomullsdotter etc.) Ved uriktig bruk som forårsaker reparasjoner, belastes dette andelseier.

## **Pkt. 10 Kjeller**

Kjelleren er ingen søppelkasse og skal kun brukes til godkjente formål. Ting som lagres utenom anvist plass, kan kastes/fjernes av styret for andelseiere regning.

Fyringsved kan plasseres i kjelleren i moderate mengder. Aske/restavfall fra fyring skal oppbevares i «askebøtte» til det ikke utgjør noen brannfare.

## **Pkt. 11 Dører**

Kjeller og hovedinngangsdør skal i hovedsak alltid være låst. Dørene i korridorene skal være lukket. Garasjeporten skal være lukket. Kjeller og gangvindu skal aldri stå oppe om natten. Til hver leilighet hører det 3 stk låsbrikker. 2 stk. nøkler til inngangsdøren, 2 stk. nøkler til postkassene og 2 fjernkontroller til garasjeport. Det er den respektive andelseier som er ansvarlig for nøklene og låsbrikker herunder ev. kostnader ved eventuelle tap av dette. Bestilling gjøres til styret, som fakturerer borettsshaveren for kostnaden. Ved behov for låsbrikker kontaktes MD-sikkerhet ved Marcus Dahl [marcus@mdsikkerhet.no](mailto:marcus@mdsikkerhet.no)

## **Pkt. 12 Vaskerom Prestelandet 20 og 22**

Vaskerommene i nr. 20 og 22 skal ikke brukes som tørkerom. Se egne regler oppslått på vaskerommene.

## **Pkt. 13 Parkeringsplass/garasjer**





Ved rehabilitering av leilighet, skal det benyttes godkjente håndverkere (elektriker, rørlegger, snekker), der dette er nødvendig for å utføre arbeid på bad – kjøkken – våtrom.

Det foreligger et eget egenerklæring skjema for utførte håndverkstjenester i Presteløkka III borettslag, som skal leveres styret signert før igangsettelse av arbeidet. Fjerning/ endring av bærevegger er søknadspliktig til kommune og styret og krever egen søknad og denne må gjøres av en ansvarlig utfører (byggmester med godkjenning) og en ansvarlig prosjekterende (byggingeniør som foretar beregning). En arkitekt må revidere plantegningen for leiligheten.

Hvis dette ikke følges ved rehabilitering av leilighet, bortfaller muligheten til dekning av skade gjennom borettslagets forsikring, og skader/oppgjør må dekkes av andelseier selv. Dette gjelder også skader på bygning og leiligheter i samme blokk.

### **Pkt. 19 Korridorene, trappehus, ute på fellesområde**

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke hensettes utenfor leilighetsdøren, i korridorene, trappehus eller utenfor på felles område. Korridorer og trappehus skal ha fri ferdsel til enhver tid for eventuell utrykking fra nødetaer (brann/helse/politi). Ingen gjenstander er lov på disse stedene, med unntak av handikap midler. Dette må avtales med styret skriftlig og kan ikke blokker fri ferdsel for nødetaer.

### **Pkt. 20 Røyking.**

Det er strengt forbudt å røyke i trappehuset, korridorene, fellesområder inne, og i garasjen. Ved røyking på egen veranda MÅ innglassingen være åpen for utlufting.

### **Pkt. 21 Uteområde/uteplasser**

Borettslaget har på sine fellesområder 9 uteplasser totalt til glede for alle beboerne i vårt borettslag. De skal være nøytrale og mest mulig like samt ikke gis noe personlig preg da disse plassene er felles og til bruk for alle som bor her, de har alle le-vegger som gir noe skjerming. De tilhører oss alle og ikke bare noen, oppfordrer alle til å ta godt vare på dem. Som nevnt i Pkt. 1 gjelder de samme regler for ro på uteområdene som inne, utover det må aktiviteter på uteplassene ikke være til sjenanse for andre.

### **Pkt. 22 Bruksoverlating**

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret. Styret skal motta et søknadsskjema om bruksoverlating i god tid før et evt. leieforhold starter. Dette kan gjøres på «Vibbo» som har en digital løsning for dette.

Søknadsskjemaet skal inneholde følgende: navn, leilighetsnummer og mobilnummer til utleier. Navn og mobilnummer til den som skal leie og leieperiode.

### **Pkt.23 Vedrørende klager**

Anonyme henvendelser behandles ikke. Det er en fordel om flere naboer signerer en evt. klage dette for å underbygge en evt. klage.

Klagen må inneholde navn og leilighetsnummer på den som klager, navn og leilighetsnummer til den det klages på, dato, klokkeslett og hva klagen gjelder.

Klagen må være skriftlig. Styret tar ikke imot muntlige klager.



## **Pkt. 24 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

**24.1** Den enkelte andelseier vedlikeholdsplikt vises til borettslagets vedtekter.

**24.2** Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

**24.3** Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr.

**24.4** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

**24.5** Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

**24.7** Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**24.8** Andelseieren er ansvarlig for vedlikehold av rør inne i sin bolig, herunder kraner. Hoved vannkran/stoppekran i leiligheten er andelseierens vedlikeholdsplikt.

**24.9** Alt vedlikehold som påfører ekstra rydding/rengjøring utenfor leiligheten skal foretas regelmessig av andelseier.

**24.10** Andelseier er ansvarlig for maling av stuens yttervegg mot innglasset balkong.

## **Pkt.25. Lading av El- og hybridbiler i borettslaget, det foreligger egen kontrakt for leietagere av garasjer.**

I 2022 ble det etablert infrastruktur for el-bil lading i borettslaget både ute på parkeringene foran Prestelandet 2 og Prestelandet 18 i tillegg er det ført kabler frem til alle garasjene slik at man kan kjøpe seg sin egen lader til garasjen om man ønsker det. Det er ZapCharger Pro (Zaptec) som er valgt som ladestasjon/system i borettslaget. De som anskaffer elbil eller hybridbil må kun bruke godkjent installatør for montering av godkjent ladestasjon og kunne dokumentere dette, Bravida har levert det vi har i dag. Det er ikke tillatt å lade over vanlig stikkontakt. Laddel er betalingsløsning som er valgt til forvaltning av dette .

## **Pkt 26 Balkong**

- Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Brennbar materiale bør ikke oppbevares på balkongen.

- Det oppfordres sterkt til å ha minst mulig brennbar på balkongen som å kle den inn med panel eller lignende. Det er absolutt forbudt å kle inn innglassingen.

-Balkongen skal ikke endres, brannvegg mellom balkonger må ikke punkteres og gulv/teppe må være slik det er da teppet er brannhemmende. Det er ikke tillatt å bygge inn innglassingen.

- Åpen ild som varmekilde må ikke benyttes på balkongen, f.eks biopeis er ikke tillatt - For vår alles sikkerhet skal det kun benyttes elektrisk grill på balkongen. Ved grilling MÅ innglassingen være åpen for utlufting.

- Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på balkongen.

- Det er ikke tillatt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.

- Det er ikke tillatt å montere opp andre gardiner e.l. enn rullegardin/screens som følger med i



balkongleveransen. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden. Rullegardinene bør ikke ruller opp fuktige.

- Det er ikke tillatt å bore eller på annen måte å punktere gulvet, himling, ev. metallkledd mellomvegg/brannvegg, aluminiumprofilene eller glasset.

- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på balkongen.

- Balco leverte en brukerveiledning ved overtagelse og denne må følges.

## **Pkt.27. Overtredelse**

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.

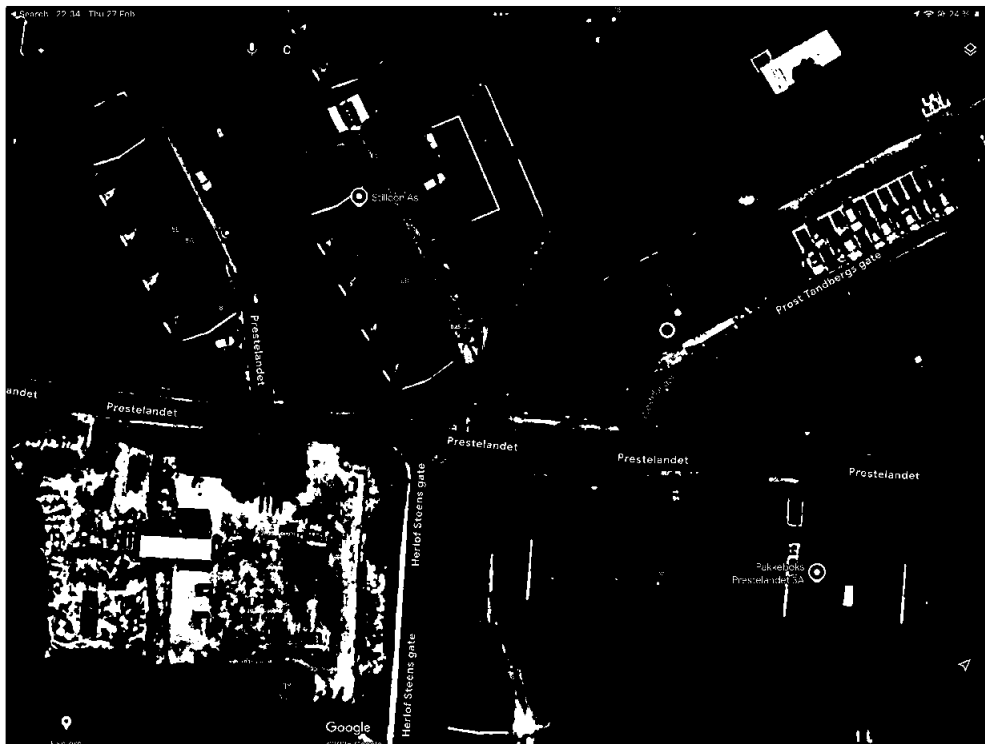
Andelseiere er i denne sammenhengen ansvarlig for at egen husstand og gjester overholder ordensreglementet.

**ANDELSEIERNE ER SELV ANSVARLIG FOR Å KJENNE INNHOLDET I DISSE HUSORDENSREGLENE OG KAN IKKE PÅBEROPE SEG Å VÆRE UVITENDE OM DISSE.**

NB! Ved tvil om forståelse av husordensreglene, eller situasjoner som ikke er beskrevet i reglene, vil styrets vedtak være gjeldende frem til neste generalforsamling. Styrets vedtak kan kun omgjøres på generalforsamling, hvis klageren fremsetter krav om det.



Vedlegg 3 til sak 11. Plante tuntre på gressplenen utenfor Prestelandet 4.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 3528 Selskapsnavn: PRESTELØKKA III BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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