



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: 02.06.2025

### 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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998801222

---

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		2 128 288	1 985 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 128 288</b>	<b>1 985 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	74 165
Annen driftskostnad		1 910 945	1 862 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 996 520</b>	<b>1 936 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 767</b>	<b>49 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 690	9 602
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 690</b>	<b>9 602</b>
Annen finanskostnad		4 837	5 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 837</b>	<b>5 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 853</b>	<b>4 602</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 621	53 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 456	35
Andre fordringer		124 022	98 517
Sum fordringer		135 478	98 552
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 196	1 223 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 196	1 223 047
Sum omløpsmidler		1 498 673	1 321 599
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 498 673</b>	<b>1 321 599</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 134 419	995 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 134 419</b>	<b>995 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 134 419</b>	<b>995 798</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 841	170 090
Annen kortsiktig gjeld		233 414	155 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 255</b>	<b>325 801</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>364 255</b>	<b>325 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 498 673</b>	<b>1 321 599</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543488

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 801 222  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: 02.06.2025

#### 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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 128 288	1 985 890
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 128 288</b>	<b>1 985 890</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	74 165
Annen driftskostnad		1 910 945	1 862 551
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 996 520</b>	<b>1 936 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 767</b>	<b>49 174</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 690	9 602
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 690</b>	<b>9 602</b>
Annen finanskostnad		4 837	5 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 837</b>	<b>5 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 853</b>	<b>4 602</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		138 621	53 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 456	35
Andre fordringer		124 022	98 517
Sum fordringer		135 478	98 552
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 196	1 223 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 196	1 223 047
Sum omløpsmidler		1 498 673	1 321 599
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 498 673</b>	<b>1 321 599</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 134 419	995 798
Sum opptjent egenkapital		1 134 419	995 798



Sum egenkapital	1 134 419	995 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	130 841	170 090
Annen kortsiktig gjeld	233 414	155 711
Sum kortsiktig gjeld	364 255	325 801
Sum gjeld	364 255	325 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 498 673	1 321 599



Organisasjonsnr: 998 801 222  
VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

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. 5892

VÅLERENGGATA 22 SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 18:00 og lukker 5. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5892>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Navneendring i sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i VÅLERENGGATA 22 SAMEIE



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.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kaja Bye Svarveit og Marianne Massaiu er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 5892 Vålerenggata 22 Sameie.pdf
2. 5892 Sameiet Vålerenggata 22 årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Wika Jenssen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pushkin Karem Hama

**Valg av 1 vara** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som vara:

- Erik Straume Bussesund



Sak 7

### Navneendring i sameiet

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

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

- For Navneendring i sameiet
- Mot Navneendring i sameiet

b)

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

1. Vålerenga Hageby
2. Enga Hageby
3. Vålerenga Terrasse
4. Vålerenga Tun
5. Rødtunet Vålerenga
6. Vålerenga Sameiet
7. Sotagrenda



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

#### Økonomi

I 2024 ble det ikke utført noen større arbeider som påvirket sameiets økonomi. Styret valgte likevel å øke de månedlige fellesutgiftene med 5 % fra 1. januar 2024, da de fleste av våre leverandører av fellestjenester økte sine satser i tråd med KPI på ca. 3,5 %. Det påløper fortsatt noen kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget, men disse har vært mindre den siste perioden. Vi må fortsatt regne med at det vil ta tid før vi har kvittet oss med alle partiklene som setter seg fast og må spyles vekk før de fanges opp i det sentrale filteret som ble installert for noen år siden. Det har blitt varslet økninger fra leverandører av fellestjenester i 2025 også, med en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Styret må derfor vurdere å øke fellesutgiftene på nytt, men størrelsen er ikke besluttet enda. Endringen vil varsles i forkant.

#### Tagging

I 2024 har det vært færre tilfeller av tagging sammenlignet med tidligere år, men vi fortsetter kampen mot tagging på fasaden vår. Vaktmesteren og noen gode hjelpere har gjennom året rykket raskt ut og malt over tagging. Teorien er at taggingen vil avta hvis den fjernes raskt.

#### Dugnad

Styret gjennomførte dugnad i mai 2024 med veldig godt oppmøte. Alle epletrær ble beskåret, fellesbed ble luket og mose fjernet. Det ble servert pølser og brus.

#### Dugnadsbasert vanning

Styret har så langt basert seg på en dugnadsbasert ordning med vanningsansvarlige på hver husrekke. Dette har fungert delvis. Med utfordringene knyttet til mer variabelt vær og lengre tørkeperioder, blir en dugnadsbasert ordning for sårbar. Styret vil derfor vurdere en ordning hvor tenåringer som bor i sameiet kan få betalt for å vanne i vår- og sommerhalvåret. Hvis dette ikke fungerer, må styret vurdere andre løsninger, som å installere automatiserte vanningssystemer. Vi håper alle kan bidra med å vanne i nærheten av sine boenheter.

#### Brannvern

Norsk Brannvern utfører årlige befaringer for å kontrollere brannsikkerheten i alle enheter samt garasjeanlegget. Under inspeksjonen i 2024 ble defekte røykvarslere skiftet ut. Norsk Brannvern er fortsatt engasjert for å kontrollere brannsikkerheten og vil utføre utbedringer fra årskontrollen. Vi jobber også med å finne en løsning for varsling i fellesområdene og garasjeanlegget i 2025.

#### Forsikring

Styret har lagt reforhandlinger av forsikringer på is, basert på tilbakemeldinger fra forsikringsselskapene etter en første runde med innhenting av tilbud. Styret vil fortsette dette arbeidet i 2025.

#### Pentex

Pentex AS er vår leverandør av rørleggertjenester, inkludert reparasjoner i fordelingsskap og varmeproblemer i radiatorene. Styret har jevnlig kontakt med Pentex AS, som har god kjennskap til anlegget vårt. Vi oppfordrer alle i sameiet til å melde fra til styret ved komplikasjoner knyttet til varme i boenhetene. Ved behov for vedlikehold anbefaler vi å kontakte Pentex for å unngå nye problemer.

#### Sykkelparkering



Vi jobber med å flytte enkelte sykkelparkeringer for å utnytte fellesområdene bedre. Under dugnaden fikk vi kastet mange sykler, og vi har nå kjøpt inn syv nye sykkelstativer som vil bli montert rundt i sameiet i 2025.

#### Trappeopp ganger

Vi har samarbeidet med et arkitektfirma for å vurdere oppussing og oppgradering av trappeopp ganger med behov for utbedring. Prosessen med å innhente tilbud har vært tidkrevende, men vi er nå i dialog med Selvaag og jobber videre med dette i 2025.

#### Cloudcharge

Vi har installert CLOUDCHARGE, en moderne og brukervennlig løsning for lading av elbiler i sameiet. CLOUDCHARGE tilbyr flere fordeler som vil gjøre hverdagen enklere for elbil-eiere og sameiet i administrasjonen av ladingen. Dette vil settes i gang i løpet av 2025.

#### Øvrige forhold

Vi har hatt seks styremøter i 2024. Det har vært noen mindre vannlekkasjer i bodområdet og garasjeanlegget, færre enn tidligere år. Vannlekkasjene oppstår i skjøtene på underdimensjonerte vannrør under styrtrekn. Vaktmesteren tetter skjøtene, og vi ser at dette har hatt effekt. Det ble også utført garasjevask i 2024, noe vi fortsetter med ved behov. Styret fyrte opp bålpanne og grillet pølser og serverte gløgg med godt oppmøte av både voksne og barn. Vi hadde også julegrantenning med bålpanne, pølser og gløgg. Bålpannen kan benyttes av alle beboere, men må brukes i henhold til husordensreglene og brannforskriftene. Styret har også kjøpt inn høytrykkspyler med terrassevasker som beboere kan låne. Kontakt styret for å låne bålpannen, høytrykkspyleren eller hageredskaper. Styret valgte å avholde årsmøtet digitalt i år også, etter ønske fra beboerne. Erfaringer fra Obos viser at deltakelse i årsmøter er høyere ved digitale møter. Et alternativ kan være et uformelt fysisk møte før fristen for avstemming går ut, hvis det er behov for muntlig diskusjon av innsendte forslag.

#### Nåværende styre

- Leder: Tommy Wika Jenssen (2023-2025)
- Styremedlem: Grim Otto Berg-Hansen (2023-2025)
- Styremedlem: Gudrun Kathle Lægreid (2024-2026)
- Varamedlem: Geir Mikkelsen Stokkebo (2024-2026)
- Varamedlem: Pushkin Karem Hama (2024-2025)

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til VÅLERENGGATA 22 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 12:42:21 UTC



Penneo Dokument ID: XN3EG-6021J-8E0JW-LDNEI-KCPFD-80GKT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller appen Sameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 18



VÅLERENGGATA 22 SAMEIE  
ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 053 188	1 978 244	2 052 000	2 138 000
Andre inntekter	3	75 100	7 646	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 128 288</b>	<b>1 985 890</b>	<b>2 052 000</b>	<b>2 138 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-9 165	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-65 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 400	-10 478	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 898	-110 217	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-62 623	-5 545	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-306 671	-383 774	-365 000	-373 000
Forsikringer		-239 141	-221 280	-207 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-665 559	-574 215	-661 000	-747 000
Energi/fyring		-153 428	-155 773	-135 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 352	-159 353	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-247 874	-241 915	-272 500	-282 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 996 520</b>	<b>-1 936 716</b>	<b>-1 989 500</b>	<b>-2 145 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>131 767</b>	<b>49 174</b>	<b>62 500</b>	<b>-7 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 690	9 602	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-4 837	-5 000	-35 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 853</b>	<b>4 602</b>	<b>-33 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>138 621</b>	<b>53 776</b>	<b>29 500</b>	<b>-5 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		138 621	53 776		



## VÅLERENGGATA 22 SAMEIE ORG.NR. 998 801 222, KUNDENR. 5892

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 456	35
Forskuddsbetalte kostnader		124 022	98 517
Driftskonto OBOS-banken		802 152	1 167 205
Sparekonto OBOS-banken		561 044	55 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 498 674</b>	<b>1 321 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 498 674</b>	<b>1 321 599</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 134 419	995 798
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 134 419</b>	<b>995 798</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 287	10 366
Leverandørgjeld		130 841	170 090
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Energiavregning	13	190 127	145 345
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>364 255</b>	<b>325 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 498 674</b>	<b>1 321 599</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025  
Styret i Vålerenggata 22 Sameie

Tommy Wika Jenssen/s/

Gudrun Kathle Læg Reid/s/

Grim Otto Berg-Hansen/s/

Geir Mikkelsen Stokkebo/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Andel felleskostnader	1 689 228
Garasje	176 400
Andel felles bredbånd og TV avtale	116 160
Elbil lader, storbruker	45 000
Elbil lader, normalbruker	26 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 053 188</b>

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

Refusjon faktaer fra Pantex AS	72 825
Andre inntekter, ørekor	8
Refusjon strøm bysykler	2 267
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>75 100</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</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 75 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 400.

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

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 186
LMR Arkitektur AS	-34 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-62 623</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-26 534
Drift/vedlikehold VVS	-168 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 071
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 844
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 843
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 671</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-394 253
Renovasjonsavgift	-271 306
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-665 559</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 972
Vaktmestertjenester	-219 337
Andre fremmede tjenester	-1 255
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Bank- og kortgebyr	-3 125
Øreavrunding	1
Velferds kostnader	-2 185
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-247 874</b>

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

Renter bank	11 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 690</b>

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

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 837
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 837</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-809 472
Techem	33 282
Fjernvarme	586 063
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-190 127</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 5892 Selskapsnavn: VÅLERENGGATA 22 SAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Vibeke Karlsen (fra Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kaja Bye Svarveit og Marianne Massaiu er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 75000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tommy Wika Jensen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Pushkin Kareem Hama

Vara (kun 1 skal velges)

Erik Straume Bussesund



Sak 7 Navneendring i sameiet

a)

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

For navneendring i sameiet

Mot navneendring i sameiet

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Vålerenga Hageby

Enga Hageby

Vålerenga Terrasse

Vålerenga Tun

Rødtunet Vålerenga

Vålerenga Sameiet

Sotagrenda



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.