



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16
Forretningsadresse: v/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: 23.04.2025

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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983576362

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 101 452	1 722 420
Sum inntekter		2 101 452	1 722 420
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	85 575
Annen driftskostnad		1 133 581	1 076 790
Sum kostnader		1 162 106	1 162 365
Driftsresultat		939 346	560 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 084	24 160
Sum finansinntekter		31 084	24 160
Annen finanskostnad		700 061	607 359
Sum finanskostnader		700 061	607 359
Netto finans		-668 977	-583 199
Resultat før skattekostnad		270 369	-23 144
Årsresultat		270 369	-23 144
Totalresultat		270 369	-23 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 369	-23 144
Sum overføringer og disponeringer		270 369	-23 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 475	205
Andre fordringer		32 571	31 746
Sum fordringer		49 046	31 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 590	1 152 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 590	1 152 503
Sum omløpsmidler		1 285 636	1 184 453
SUM EIENDELER		1 285 636	1 184 453

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 961 567	8 231 936
Sum opptjent egenkapital		-7 961 567	-8 231 936
Sum egenkapital		-7 961 567	-8 231 936
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 204 777	9 368 223
Sum annen langsiktig gjeld		9 204 777	9 368 223
Sum langsiktig gjeld		9 204 777	9 368 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 835	1 886
Leverandørgjeld		15 946	25 764
Annen kortsiktig gjeld		22 645	20 517
Sum kortsiktig gjeld		42 426	48 167
Sum gjeld		9 247 203	9 416 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 285 636	1 184 453



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409619

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 576 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGGATA 16
Forretningsadresse: v/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: 23.04.2025

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGATA 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 101 452	1 722 420
Sum inntekter		2 101 452	1 722 420
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	85 575
Annen driftskostnad		1 133 581	1 076 790
Sum kostnader		1 162 106	1 162 365
Driftsresultat		939 346	560 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 084	24 160
Sum finansinntekter		31 084	24 160
Annen finanskostnad		700 061	607 359
Sum finanskostnader		700 061	607 359
Netto finans		-668 977	-583 199
Resultat før skattekostnad		270 369	-23 144
Årsresultat		270 369	-23 144
Totalresultat		270 369	-23 144
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 369	-23 144
Sum overføringer og disponeringer		270 369	-23 144



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 475	205
Andre fordringer		32 571	31 746
Sum fordringer		49 046	31 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 590	1 152 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 590	1 152 503
Sum omløpsmidler		1 285 636	1 184 453
SUM EIENDELER		1 285 636	1 184 453
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 961 567	8 231 936
Sum opptjent egenkapital		-7 961 567	-8 231 936



Sum egenkapital	-7 961 567	-8 231 936
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 204 777	9 368 223
Sum annen langsiktig gjeld	9 204 777	9 368 223
Sum langsiktig gjeld	9 204 777	9 368 223
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 835	1 886
Leverandørgjeld	15 946	25 764
Annen kortsiktig gjeld	22 645	20 517
Sum kortsiktig gjeld	42 426	48 167
Sum gjeld	9 247 203	9 416 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 285 636	1 184 453



Organisasjonsnr: 983 576 362
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDREGATA 16

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. 6093

EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

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 23. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6093>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

Gjennomføring av årsmøtet

Vi gjennomfører årsmøtet på samme måte som i fjor, det vil si at de som har lyst og anledning møtes fysisk på vaskerommet 23 april, men selve avstemningen foregår på nett i perioden 23-26 april. De som eventuelt trenger hjelp til å legge inn egen stemme kan få hjelp til dette i det fysiske møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmepumper
7. Boder
8. Valg av styre



Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16



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

Styreleder Kim Martinsen velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ylva Gjelten og Dino Vele velges som protokollvitner.

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

4 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6093 - Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 6093 Valdresgt 16 S E.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer, eks styreleder, foreslås satt til kr 25.000. Styreleder honoreres etter faktura, og har i 2024 fakturert kr 63.371 mot budsjettert kr 50.000. Styret har i praksis manglet et medlem siden forrige årsmøte, og det har skapt en del merarbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000. Styreleders honorar på kr 63.371 godkjennes.

Sak 6

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Kurt Reidar Slevigen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at beboere kan installere varmpumper. Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret støtter at denne saken tas opp på nytt. Flertallskravet for gyldig vedtak er 50%, og styret vil ikke forlange større flertallskrav enn dette.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner installasjon av varmpumper. Beboerne/eierne betaler selv for installasjon og vedlikehold



Vedlegg

3. Forslag til Årsmøte 2025 Valdresgate 16 SE.pdf

Sak 7

Boder

Forslag fremmet av:

Ole Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordeling av boder

Styrets innstilling

Styret er kjent med at minst en seksjon kun har en bod. Alle skal ha to boder. Det betyr at noen andre har tatt seg til rette, kanskje i uvitenhet, og disponerer mer enn sine to boder. Styret gleder seg til å være fulltallige igjen, og vil prioritere denne saken høyt for å få den tilbakelagt i løpet av 2025.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres rettferdig fordeling av boder i 2025.

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Martinsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Vele
- Ylva Gjelten

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mildrid Grøtte



- Ole Næss



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Kim Erik Martinsen

Styremedlem Dino Vele

Styremedlem Antony Jøgerud

Varamedlem Mildrid Grøtte

Varamedlem Ole Næss

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 Valdresgt 16 S/E

Sameiet består av 43 seksjoner.

Valdresgt 16 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983576362, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:225/324

Valdresgt 16 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har fungert godt, men har i praksis vært et medlem kort i hele perioden. Dette har medført større belastning på de andre i styret, og også forsinkelser i enkelte prosjekter. Utenom møter har styret fortløpende kontakt per telefon og e-post.

Oppsummering av styrets arbeid i perioden som har vært:

- Behandling av brannvernsrapport og avvik som må utbedres i 2024. Prosjektet ble forsinket, utvidet frist var gitt fra Brann- og Redningsetaten, og installasjon av nytt brannvarslingsanlegg og branntetting av diverse gjennomføringer i kjelleren utføres i skrivende stund.
- Planlagt utskifting av port til bakgård har vist seg utfordrende. Det har delvis vært vanskelig å finne en leverandør som har lyst på jobben, og styret har vært litt underbemannet. Nå ser vi frem til å bli et fulltallig styre og at ny port kan være på plass så snart som mulig.
- Fiber bredbånd fra Obos Nett er installert.



- Fulgt opp økonomi og likviditet.
- Utarbeidet budsjett for 2025.
- Fulgt opp vaktmester/drift.
- Fulgt opp uforutsette utfordringer med blant annet vaskemaskiner, låser, tagging.

Fremtidige planer:

- Innhenting av pris på utskifting av vinduer.
- Fortsatt arbeid med utskifting av port til bakgård.
- Oversikt over boder er under arbeid, og skal ferdigstilles i løpet av året. Det har vært utfordrende å få tilstrekkelig mange tilbakemeldinger fra seksjonseiere, og styret kan bli nødt til å fordele bodene på nytt, i hvert fall i enkelte tilfeller.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås tillagt egenkapital. Resultatet på kr 270.369 dekker avdrag på sameiets lån, og sameiets likviditet er i positiv utvikling.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 243 210.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Lån

Valdresgt 16 S/E har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16 ORG.NR. 983 576 362, KUNDENR. 6093

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 101 452	1 722 420	2 101 000	2 279 585
SUM DRIFTSINNEKTER		2 101 452	1 722 420	2 101 000	2 279 585
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-10 575	-3 525	-4 000
Styrehonorar	4	-25 000	-75 000	-25 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 342	-8 111	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 465	-78 708	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-64 227	-57 341	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-30 985	-84 502	-140 500	-195 000
Forsikringer		-147 988	-114 403	-125 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-423 926	-364 093	-424 000	-488 000
Energi/fyring		-30 537	-31 268	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 982	-122 039	-127 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-217 129	-216 325	-220 500	-224 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 162 106	-1 162 365	-1 254 525	-1 414 000
DRIFTSRESULTAT		939 346	560 055	846 475	865 585
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 084	24 160	0	0
Finanskostnader	11	-700 061	-607 359	-671 000	-681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-668 977	-583 199	-671 000	-681 000
ÅRSRESULTAT		270 369	-23 144	175 475	184 585
Overføringer:					
Udekket tap		0	-23 144		
Reduksjon udekket tap		270 369	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16 ORG.NR. 983 576 362, KUNDENR. 6093

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 475	205
Forskuddsbetalte kostnader		32 571	31 746
Driftskonto OBOS-banken		440 644	384 321
Sparekonto OBOS-banken		795 946	768 182
SUM OMLØPSMIDLER		1 285 636	1 184 453
SUM EIENDELER		1 285 636	1 184 453
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-7 961 567	-8 231 936
SUM EGENKAPITAL		-7 961 567	-8 231 936
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 204 777	9 368 223
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 204 777	9 368 223
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 464	20 517
Leverandørgjeld		15 946	25 764
Påløpte renter		3 835	1 886
Annen kortsiktig gjeld	14	3 181	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 426	48 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 285 636	1 184 453
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Kim Erik Martinsen /s/

Dino Vele /s/

Antony Jogerud /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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 101 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 101 452

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-856
Martinsen Eiendom	-63 371
SUM KONSULENTHONORAR	-64 227

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 119
Drift/vedlikehold VVS	-2 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 867
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 445
Kostnader dugnader	-1 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 985

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 486
Feieavgift	-11 696
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-423 926

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 256
Vaktmestertjenester	-83 944
Renhold ved firmaer	-123 838
Andre fremmede tjenester	-844
Trykksaker	-18
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 029
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 129

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	30 615
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
SUM FINANSINNTEKTER	31 084

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-699 989
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	-700 061

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-9 810 000

Nedbetalt tidligere

441 777

Nedbetalt i år

163 446

-9 204 777

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 204 777

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad - strøm des.2024

-3 181

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-3 181

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EA07W-8K2N7-UMIP3L-Z86FC-OZIQ2-5HEZ1

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 20



Forslag til Årsmøte 2025 Valdresgate 16 SE

Vi (undertegnede) søker om å få installert varmepumper i leilighetene våre. Vi som bor på bakkeplan og over portrommet, har ekstra kalde leiligheter.

Etter undersøkelser hos arkitekt, VVS-konsult og andre varmepumpe-leverandører, har vi forstått at så lenge gården ikke er fredet eller står på byantikvarens «gule lister», så trenger vi kun styrets tillatelse til slik installasjon.

Styret har mao. mulighet for å innvilge, men valgte på årsmøtet i 2024 å overlate dette vedtaket til årsmøte med to tredjedels flertall. Dette reagerer vi på.

Vi reagerte også på at motargumenter ikke ble tatt opp av medlemmer av styret på selve det fysiske årsmøtet i fjor. Flere problemstillinger som kunne ha vært luftet der, ble lansert i siste liten på chattegruppen på Vibbo og kunne på den måten påvirket valget negativt.

Vi presiserer at det er eier av leiligheten som er ansvarlig for finansiering av varmepumper, og for vedlikehold, ikke sameiet.

Det er tunge argumenter for at varmepumper er en mer effektiv/miljøvennlig oppvarmingskilde i indre by.

Vedtaket om å tillate varmepumper fikk flertall i 2024, men altså ikke 2/3.

Vi opplever at når et mindretall nekter beboere varmepumper, føles det urimelig og det påvirker trivselen i gården.

Vennlig hilsen

Eldbjørg Ribe 16 E
Hilde M.Hølmebakk og Kurt Slevigen 16 C
Mildrid Grøtte Valdresgate 16 A



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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 6093 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDRESGATA 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Kim Martinsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ylva Gjelten og Dino Vele velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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 kr 25.000. Styreleders honorar på kr 63.371 godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Varmepumper

Styret godkjenner installasjon av varmpumper. Beboerne/eierne betaler selv for installasjon og vedlikehold

- For
 Mot

Sak 7 Boder

Det gjennomføres rettferdig fordeling av boder i 2025.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Kim Martinsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Dino Vele
 Ylva Gjelten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Mildrid Grøtte
 Ole Næss



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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