



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 382 173	2 752 107
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 382 173</b>	<b>2 752 107</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		5 450 320	4 853 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 665</b>	<b>4 904 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 119 492</b>	<b>-2 152 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 927	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 927</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		232 265	73 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 265</b>	<b>73 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-225 338</b>	<b>-73 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 344 830	-2 226 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			1 676
Andre fordringer		50 136	49 830
Sum fordringer		50 136	51 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 201	4 547 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 201	4 547 100
Sum omløpsmidler		564 337	4 598 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		4 462 290	2 117 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 462 290</b>	<b>-2 117 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 462 290</b>	<b>-2 117 459</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 910 124	5 434 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 910 124</b>	<b>5 434 150</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 910 124</b>	<b>5 434 150</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 480	968
Leverandørgjeld		107 326	1 268 725
Annen kortsiktig gjeld		7 697	12 222
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 503</b>	<b>1 281 915</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 026 627</b>	<b>6 716 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356929

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 996 684 237  
S/E WALDEMAR'S PARK II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 382 173	2 752 107
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 382 173</b>	<b>2 752 107</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		5 450 320	4 853 501
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 665</b>	<b>4 904 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 119 492</b>	<b>-2 152 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 927	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 927</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		232 265	73 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 265</b>	<b>73 722</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-225 338</b>	<b>-73 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 344 830	-2 226 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>



Organisasjonsnr: 996 684 237  
S/E WALDEMAR'S PARK II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			1 676
Andre fordringer		50 136	49 830
Sum fordringer		50 136	51 506
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 201	4 547 100
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		514 201	4 547 100
Sum omløpsmidler		564 337	4 598 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</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>			
Udekket tap		4 462 290	2 117 459
Sum opptjent egenkapital		-4 462 290	-2 117 459



Sum egenkapital	-4 462 290	-2 117 459
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 910 124	5 434 150
Sum annen langsiktig gjeld	4 910 124	5 434 150
Sum langsiktig gjeld	4 910 124	5 434 150
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 480	968
Leverandørgjeld	107 326	1 268 725
Annen kortsiktig gjeld	7 697	12 222
Sum kortsiktig gjeld	116 503	1 281 915
Sum gjeld	5 026 627	6 716 065
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>



Organisasjonsnr: 996 684 237  
S/E WALDEMAR'S PARK II

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sameiet Waldemar's Park II

6. mars 2023

Selskapsnummer: 1658





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemar's Park II

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:

6. mars 2023 kl. 17:30, Folkets Hus..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av husordensregler
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Waldemar's Park II**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

### Vedlegg

1. 1658 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-  
Styret legger frem sak om å øke styrehonoraret med kr 5000 til kr 50 000.



Gjennomsnittlig styrehonorar i 3754 boligselskap viser at boligselskap med 6 -30 boenheter er kr 1963 pr enhet. Vårt sameiet ligger under snittet.

### **Styrets innstilling**

Et samlet styre går inn for en økning av styrehonoraret.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

Sak 4

## **Endring av husordensregler**

### **Forslag fremmet av:**

Sissel Flister

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ny regel til husordensreglene om forbud mot å riste tøy og tepper ut gjennom vinduer eller fra terrassen.

Forslaget begrunnes med at vi som bor i de nederste etasjene, til tider får støv og skit fra risting av tepper etc. på uteplassene våre. Noe som er ubehagelig, og gjør det utrivelig å sitte ute.

### **Styrets innstilling**

Styret ser nytten av å vise hensyn og være varsom med aktiviteter som kan være til ulempe for andre beboere. Dette gjelder spesielt for terrassesiden av blokken.

Styret går **ikke** inn for et forbud, men heller at det legges til nytt punkt i Husordensreglene punkt 3 f:

" Beboere må utvise varsomhet med aktiviteter som støy, lufting av tekstiler, lukter som grill og røyk og lignende på terrassene. "

### **Vedlagt dagens husordensregler.**



## **Forslag til vedtak 1**

Forslagsstiller foreslår å legge til nytt punkt 3 -f i Husordensreglene: "Det er forbudt å riste tøy og tepper fra vinduer og terrasser»

## **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at det legges til nytt punkt punkt 3- f i Husordensreglene : " Beboere må utvise varsomhet med aktiviteter som støy, lufting av tekstiler, lukter som grill og røyk og lignende på terrassene. "

## **Vedlegg**

2. 1658 Waldemar Park II.pdf

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges :

1 styremedlem for 2 år ( Alf Henry Meland er på valg)

2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen har levert sin innstilling, se vedlagt

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Henry Meland  
Innstilt av valgkomitten

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Blyberg Lillehammer  
Innstilt av valgkomiteen
- Tram Cluadel  
Innstilt av valgkomiteen

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling for årsmøtet 2023.png



Sak 6

## Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer av valgkomiteen for 1 år.

Valgkomiteen har foreslått kandidater, se valgkomiteens innstilling i sak 5.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Brit Stokke Kalheim  
Innstilt av valgkomiteen
- Tone Helen Tjørstad  
Innstilt av valgkomiteen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eva Kristine Rognøy	Stokkaveien 21
Styremedlem	Alf Henry Meland	Brønngata 67
Styremedlem	Helge Stang	Stokkaveien 21
Varamedlem	Karoline Blyberg Lillehammer	Stokkaveien 21
Varamedlem	Tone Helen Tjørstad	Stokkaveien 21

#### Valgkomiteen

Brith Stokke Kalheim	Stokkaveien 21
Jarle Padøy	Stokkaveien 21

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [waldemarspark2@styrommet.no](mailto:waldemarspark2@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Waldemar's Park II

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Waldemar's Park II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996684237, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 1979 2035

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

Sameiet Waldemar's Park II har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Oslo.



## Styrets arbeid 2022

Avslutningsfase for rehabilitering og befaring med BK Bygg og OBOS prosjekt:

BK Bygg bekostet gjenoppretting av plen på nordsiden, ekstra renhold av 4 etg trappehus, flytting av betongblomsterkasser ved seksjon 108, høytrykksspyling på felles arealer og deler av private terrasser 101 og 108. Skader som oppstod under arbeidet er erstattet/utbedret til eiere (en innvendig lampe, skade på hoveddør og terrassedør og en utvendig krukke).

Det oppstod utfordringer med feil på gass peiser. Kostnadene ble dekket av sameiet pga tvil om årsak til feil.

Pr. 31/1-23 gjenstår det å reparere utvendig kran og veggplate på privat terrasse i 305. BK Bygg slutfører i løpet av februar 2023.

Ny vegg i bod i 4 etg da 2 vinduer måtte fjernes pga store råteskader. Styret vedtok å ikke erstatte vinduene grunnet høy kostnad både for nye vinduer og vedlikehold som krever eget stillas og at vindu i et lagerrom ansees som unødvendige. Kostnad for ny vegg betales av sameiet. En av eierne har sparklet og malt veggen kostnadsfritt.

Og en eier har sparklet og malt alle mindre skader, som har oppstått over tid, på rød vegg i trappehus kostnadsfritt.

Ny lekkasje 16/8-22 i vindu i seksjon 305. Vann dryppet inn og BK Bygg ble tilkalt for å indentifisere årsak. Firmaet Takspesialisten har ikke, etter søk, identifisert skader eller feil/mangler som følge av rehabiliteringen. En lomme av vann som tømte seg? Sameiet betaler kostnad på ca kr 13 000 til Takspesialisten. Ingen lekkasjer etter dette til nå.

Løse utvendige fliser skiftes etter behov/etter hvert som de løsner. Sameiet har fortsatt mye fliser lagret. Arbeidet utført av Flotte Randaberg kostet i 2022 kr 42 000. Noen få knusningsskader på flisene i forbindelse med rehabiliteringen. Kostnadene dekkes av sameiet.

Takterrassene:

Takterrassene ble rengjort etter rehabiliteringen og påført en anbefalt olje. Kostnad for arbeidet utført av Flotte Randaberg for kr 20.000.

Ekstraordinært årsmøte:

Avholdt ekstra ordinært årsmøte 1.nov-22 om fordeling av rettsforliket utbetalt fra Frøiland Bygg og oppfølging av vedtaket. Forretningsfører sjekket også ut om sameiet var skattepliktig for utbetalingen, men denne ble ansett som kompensasjon for mangler da boligene ble solgt, og er ikke skattepliktig.



## Fellesgjeld.

Angående fellesgjelden og 2 stk lån i Obos banken har styret oppfordret og anbefalt eiere som ikke har innfridd sin del om å sjekke rentenivået opp mot hva man kan oppnå ved å, om mulig, refinansiere til privat lån.

## Bygningsforsikring:

På grunn av betydelig økning i bygningsforsikringen opp til en årlig sum på kr 96 000 hentet styret inn priser fra andre selskaper som Tryg og Gjensidige. De kunne ikke konkurrere med nåværende avtale og sameiet forsetter da avtalen med If.

## Utvendig vedlikehold:

Styret har inngått en vedlikeholdsavtale med fasadefirma RSM for 3 år fremover. RSM ble brukt i rehabiliteringen av vinduskarmer. De målte fuktighet, behandlet for begynnende råteskader på treverket. Fremtidig vedlikehold kreves hyppig da skadene var betydelige.

Noen vinduer får nytt tilsyn og behandling august/september/ to år etter forrige runde.

RSM har dokumentasjon og nødvendig oversikt for videre vedlikehold av alle karmer. Styret vurderer videre også om RSM får jobben med å rense vannrenner med avløp og rens av etasjeskiller av betong.

## Felles dugnad WP2 og WP

Styret arrangerte en dugnad på fellesarealene med nabo i WP. Rengjøring av rekkverk, lusing, høytrykksspyling av trapp på terrassesiden, støvsuging i taket i garasjen for edderkoppnett, vask av garasjeport

## Serviceavtale for garasjeport:

Garasjeport: Styrene i begge sameier har inngått ny avtale med Hørmann for årlig service på garasjeporten.

## Kameraovervåkning i garasje:

Styrene har inn gått ny avtale med Viste og Sømme for kameraovervåkning. Gammelt system med egen PC i teknisk rom var ute av drift og måtte fornyes med en digital løsning via egen app på to stk telefoner tilhørende styremedlemmer. Man logger seg inn hvis beboere melder om hendelser eller skader.

## Beboerkonflikt:

Konflikt mellom beboere i garasje om tilgang til egen bod. Begge styrene har fått informasjon og har hatt befaring med partene. Konklusjon blir at alle konflikter bør løses mellom beboere og på lavest mulig nivå i første omgang.

## HMS runde:

Styrene i begge sameiene har gjennomført en felles årlig befaring på fellesområder.



## Gass.

Styret har anbefalt eiere om å øke A-konto innbetalingen på grunn av økte priser på gass. Pr 31/12 er det utestående ca kr 40 000 som blir krevd inn på husleien i mars måned. Ta kontakt med forretningsfører for å øke månedlig innbetaling.

## Elbillading.

I 2022 har bare tre av eiere benyttet ladeboksen. Det er vurdert mulighet for A-konto innbetaling. For 2021 ble totalt forbruk på kr 3000. Styret avventer og ser an om forbruket blir større og evt tar i bruk dette slik som med gassforbruket. Pr nå er det som kjent en årlig innbetaling.

Styret følger kontinuerlig opp de faste serviceavtalene:

Årlige service og vedlikeholdsavtaler for el-tilsyn, gass peiser, ventilasjonsanlegg med filterlevering, brannvern utstyr som pulver apparat og slanger og sprinkleranlegg og alarm, grunnvannspumper, heis med halvårlig service og kontroll hvert 2. år.

Samlet sett har de siste 2 årene vært økonomisk krevende for sameiet. I samarbeid med forretningsfører har styret jobbet jevnlig med utfordringer for å unngå økonomisk utføre. Noen fakturer har blitt satt på vent for å unngå innkrevinger. Pr nå har sameiet måttet låne ca kr 70 000 av sparekontoen. Vi ser fremover og at økonomien vil bedres med økt husleie. Det blir tilbakebetalt til sparekonto og at det stabiliserer seg på de faste utgiftene.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

## Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader for å dekke inn kostnader ved nytt låneopptak som følge av økte kostnader ved fasadeprosjektet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader ved fasadeprosjektet..

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og flere renteendringer i løpet av året.

## Resultat

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



**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 447 834.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 215 000 til Drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemar's Park II.

### Lån

Sameiet Waldemar's Park II har lån i Obos Banken.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres ihht forretningsføreravtalen. Det er budsjettet med kr 50 000,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## S/E WALDEMAR'S PARK II ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	837 888	745 816	792 000	1 204 000
Kapitalkostnader	2	322 468	70 528		
Ladeinntekter EL-bil		0	3 058	0	3 000
Andre inntekter	3	500 000	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 660 356</b>	<b>819 437</b>	<b>792 000</b>	<b>1 207 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 715	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-47 000	-45 675	-50 300	-50 000
Konsulenthonorar	7	-185 716	-145 082	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-4 854 720	-4 317 382	-3 920 500	-215 500
Forsikringer		-68 066	-62 031	-68 000	-74 880
Kommunale avgifter	9	-7 889	-7 889	-8 130	-8 400
Energi/fyring	10	-60 355	-57 646	-45 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 512	-28 512	-28 512	-28 512
Andre driftskostnader	11	-190 937	-183 568	-164 288	-180 988
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 501 665</b>	<b>-4 904 846</b>	<b>-4 371 075</b>	<b>-705 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-3 841 309</b>	<b>-4 085 409</b>	<b>-3 579 075</b>	<b>501 875</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 721 817	1 932 670	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 119 492</b>	<b>-2 152 739</b>	<b>-3 579 075</b>	<b>501 875</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 927	2	0	0
Finanskostnader	13	-232 265	-73 722	-175 000	-346 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-225 338</b>	<b>-73 720</b>	<b>-175 000</b>	<b>-346 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 344 830</b>	<b>-2 226 459</b>	<b>-3 754 075</b>	<b>155 875</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 344 830	-2 117 459		
Fra annen egenkapital		0	-109 000		





## S/E WALDEMAR'S PARK II ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 175	5 217
Kundefordringer		0	1 676
Andre kortsiktige fordringer	14	7 896	34 996
Energiavregning	18	40 065	9 617
Driftskonto OBOS-banken		7 905	4 547 097
Sparekonto OBOS-banken		506 297	3
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16	-4 462 290	-2 117 459
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 462 290</b>	<b>-2 117 459</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 910 124	5 434 150
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 910 124</b>	<b>5 434 150</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 697	12 222
Leverandørgjeld		107 326	1 268 725
Påløpte renter		1 480	968
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 503</b>	<b>1 281 915</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>564 337</b>	<b>4 598 606</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 31.01.2023  
Styret i S/E Waldemar's Park II

Eva Kristine Rognøy /s/

Alf Henry Meland /s/

Helge Stang /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

### PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	809 376
Lånekostnad 1	279 501
Kabel-tv	28 512
Lånekostnad 2	24 778





Reg.IN light lån 1	15 083
Reg.IN light lån 2	3 106
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 160 356</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

FORLIK	500 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>500 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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 2021/2022, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

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

Juridisk bistand	-15 958
OBOS Prosjekt AS	-128 231
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 527
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-185 716</b>

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

Prosjektledelse	-443 750
Hovedentreprenør I	-4 089 412
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 533 162</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-198 836
Drift/vedlikehold elektro	-5 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 967
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 737
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 794
Egenandel forsikring	-7 950
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 854 720</b>

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

Eiendomsskatt	-7 889
---------------	--------





---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-7 889**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 959
Andre fyringskostnader	604
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-60 355</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 075
Vaktmestertjenester	-144 150
Vakthold	-10 925
Snørydding	-1 782
Andre fremmede tjenester	-15 622
Kontor- og datarekvisita	-980
Trykksaker	-277
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kontorkostnader	-1 125
Telefon, annet	-3 588
Porto	-480
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 690
Velferdskostnader	-4 954
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 937</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 294
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 927</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 124
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 141
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-232 265</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 861
Purregebyr innbet.service	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 896</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-8 016 939
Egenkapital fra IN tidligere år	1 932 670





Egenkapital fra IN 2022	1 721 817
Reduksjon EK fra IN	-99 838
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 462 290</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 16

### 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: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,50%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2021

-7 400 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

33 180

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

91 460

Nedbetalt tidligere, IN

1 932 670

Nedbetalt i år, IN

1 238 830

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-4 103 860

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,50%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2022

-1 300 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

10 749

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

482 987

Restgjeld til banken pr.31.12.2022

-806 264

### **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-4 910 124**





Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -78 600

**SUM INNETEKTER -78 600**

**KOSTNADER**

Gass 118 061

**SUM KOSTNADER 118 061**

Andel boligselskap, overført resultat 604

**SUM ENERGIAVREGNING 40 065**

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.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486245206

### Dokument

#### 1658 Årsregnskap 2022

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2023-01-31 13:30:37 CET (+0100) av Lene

Skjørestad Lidsheim (LSL)

Ferdigstilt den 2023-02-07 12:39:04 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### Lene Skjørestad Lidsheim (LSL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

lene.lidsheim@obos.no

+4747510740

### Signerende parter

#### Eva Rognøy /s/ (ER/)

+4748262066



Navnet norsk BankID oppga var "Eva Kristine Dybfest Rognøy"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-01-17 09:46:26 CET (+0100)

Signert 2023-02-02 10:54:44 CET (+0100)

#### Alf Henry Meland /s/ (AHM/)

+4790887052



Navnet norsk BankID oppga var "Alf Henry Meland"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2021-09-20 08:01:10 CEST (+0200)

Signert 2023-02-07 12:39:04 CET (+0100)

#### Helge Stang /s/ (HS/)

+4791689186



Navnet norsk BankID oppga var "HELGE GUNNAR STANG"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-08-16 11:00:45 CEST (+0200)

Signert 2023-01-31 14:03:12 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

Vedlegg 1

20 av 28

1658 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

1/2





Til årsmøtet i S/E Waldemar's Park II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Waldemar's Park II som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
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 1638 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf



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

Oslo, 9. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1443972. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022 Fasaderehabilitering

Det ble før sommeren 2020 gjort undersøkelser av fasaden etter at en fasadeplate hadde falt ned. Nærmere undersøkelser administrert av Obos Prosjekt viste flere feil ved montering og styret har engasjert advokat for å fremme krav mot utbygger. Det er gjort vedtak i ekstraordinært årsmøte 27.05.21 at hele fasaden skal utskiftes. Det ble inngått kontrakt med BK Bygg med oppstart August 21.



## **HUSORDENSREGLER** Waldemars park 2

### **Husordensreglene har til hensikt:**

Å skape gode forhold innen sameiet og mellom seksjonseiere og alle beboere.

Å verne om felles utstyr og eiendommens anlegg for et helhetlig preg.

Å vise hensyn overfor naboer og besøkende.

Fellesarealene som omtales er parkanlegg, garasje, trapperom og svalganger og takterrasser.

### **1. Ansvar**

#### **1-a Beboers/seksjonseiers ansvar.**

Alle har ansvar for å sette seg inn i husordensreglene.

Det er også vedkommendes ansvar at besøkende overholder reglene.

#### **1-b Meldeplikt.**

Alle har ansvar for å melde fra til styret om feil eller mangler på fellesarealer. Enten via mail eller annen skriftlig beskjed, da med dato og signatur.

Det skal meldes fra om det oppdages skadedyr som veggdyr, maur, kakerlakker, skjeggkre eller annet, både i egen leilighet/bod eller i fellesarealer.

#### **1-c Erstatningsplikt.**

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av reglene eller ved mangel på aktsomhet. Ved fremleie har seksjonseier ansvar for at leietaker og andre som har tilgang til leiligheten overholder reglene.

### **2. Fellesområder**

#### **2-a. Beplantning**

Det er ikke lov å gjøre endringer i beplantning på fellesområder.

#### **2-b Bod i 4 etasje**

Boden på fellestasjen er forbeholdt felles møbler og utstyr, ikke private eiendeler.

#### **2-c Private selskaper**

Private sammenkomster av en viss størrelse på takterrassene varsles styret i god tid.

Minst en uke i forkant. Dette for å unngå sammenfallende hendelser.

#### **2-d Private gjenstander**

Private gjenstander ryddes vekk etter bruk av fellesarealer.

#### **2-e Grilling**

Det er forbudt å grille på takterrassen.

#### **2-f Oppbevaring av private eiendeler.**

Oppbevaring av private eiendeler på fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å ha fri ferdsel til rømningsveier. Unntak er blomsterpotter og barnevogner i svalganger.

#### **2-g Bilkjøring.**

Bilkjøring utenfor inngangspartiet er ikke tillat. Unntak for varetransport og nødetatene.

### **3. Helse**

#### **3-a Ro**

Det skal være ro i sameiet inkludert fellesarealer mellom kl 23.00-07.00 alle dager.



Arbeid som medfører støy er tillatt mellom kl 08.00-21.00 på hverdager og mellom kl 09.00-18.00 på lørdager. Ved gjentatte og betydelige overtredelser rapporteres klagen til styret. Sameierne bes, om mulig, å håndtere forholdet seg i mellom i første omgang.

### **3-b Dyrehold**

Det er båndtvang for hunder på sameiets område hele året. Katter anbefales kastrert.

Viktig: Se sameiets vedtekter om dyrehold.

### **3-c Røyking**

Røyking er strengt forbudt i/på alle fellesområder under tak og på takterrassen

### **3-d Hygiene/Renslighet**

Det må ikke kastes mat på bakken/plener i sameiets område for å forbygge økende antall rotter og skadedyr.

### **3-e Mating av fugler**

Det er ikke tillatt å mate fugler fra terrasse eller i fellesområder.

## **4. Sikkerhet**

### **4-a Rømningsveier**

Vindeltrappene er rømningsveier. På grunnplanet skal dørene være i lukket posisjon.

### **4-b Ytterdører.**

Ytterdører til fellesområder skal alltid være låst. Det er **IKKE** tillatt å slippe inn ukjente.

### **4-c Manglende nøkkel**

Ved tap av nøkkel og man er låst ute ring vaktsselskapet NOKAS. Tlf.nr finnes på felles utgangsdører. Vaktsselskapet krever ID og en sikkerhetssjekk før de kan låse opp.

Tjenesten er satt til en fast pris.

### **4-d Kameraovervåking**

Garasjeanlegget er kameraovervåket ihht Datatilsynets regler for personvern.

### **4-e Gassbeholdere**

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget/under bakkenivå.

## **5. Avfall**

### **5-a Rot og skrot på fellesareal**

Unnlat å hensette søppel og annet skrot på felleareal og i garasjeanlegg. Det øker faren for brann og er til ulempe for alle.

### **5-b Spesialavfall**

Spesialavfall legges i røde bokser i "bøttekottet" i kjelleren. Styret sørger for tømming.

## **6. Parkering**

### **6-a Parkering**

Seksjonseiere/leietakere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringen

### **6-b Sykkelparkering**

Sykkelparkering i garasjen. Sykkelstativ ute på fellesområde.

## **7. Utvendige endringer**

### **7-a Fasadeendringer og solavskjerming**

Søknad for utvendige endringer/fasadendringer sendes til styret.

For utvendig solavskjerming tar man kontakt med styret for informasjon om vedtak.



### Vedlegg 3 til sak 5. Valg av tillitsvalgte

Valkomiteen, bestående av Brit Stokke Kalheim og Jarle Padøy innstiller følgende til styre og valgkomite for WP II til årsmøtet for 2022 i mars 2023:

Styre: Leder	Eva Rognøy	ikke på valg
Styremedlem	Helge Stang	ikke på valg
Styremedlem	Alf Henry Meland	gjenvelges for 2 år
Varamedlem	Karoline Blyberg Lillehammer	gjenvelges for 1 år
Varamedlem	Tram Claudel	ny velges for 1

år Tlf 479 02799

Valgkomite: Brit Stokke Kalheim gjenvelges  
Tone Helen Tjørstad ny [redacted]

Hilsen  
Jarle Padøy



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.03.23

**Selskapsnummer:** 1658 **Selskapsnavn:** Sameiet Waldemar's Park II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



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.