



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

### 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, 29.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 722 420	1 377 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 722 420</b>	<b>1 377 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 282 708	7 949 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 368 282</b>	<b>8 034 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 138</b>	<b>-6 656 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 034	1 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 034</b>	<b>1 759</b>
Annen finanskostnad		404 747	156 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>404 747</b>	<b>156 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-396 713</b>	<b>-154 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 576	-6 811 342
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</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>			
Andre fordringer		34 070	31 119
Sum fordringer		34 070	31 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 485	3 890 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 485	3 890 340
Sum omløpsmidler		1 409 554	3 921 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		8 208 792	8 166 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 208 792</b>	<b>-8 166 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 208 792</b>	<b>-8 166 217</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 541 790	9 767 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 541 790</b>	<b>9 767 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 541 790</b>	<b>9 767 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 889	
Leverandørgjeld		51 131	2 287 643
Annen kortsiktig gjeld		22 537	32 850
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 557</b>	<b>2 320 492</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 618 347</b>	<b>12 087 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393906

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 576 362  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 983 576 362  
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 722 420	1 377 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 722 420</b>	<b>1 377 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 282 708	7 949 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 368 282</b>	<b>8 034 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>354 138</b>	<b>-6 656 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 034	1 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 034</b>	<b>1 759</b>
Annen finanskostnad		404 747	156 293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>404 747</b>	<b>156 293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-396 713</b>	<b>-154 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 576	-6 811 342
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>



Organisasjonsnr: 983 576 362  
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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>			
Andre fordringer		34 070	31 119
Sum fordringer		34 070	31 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 485	3 890 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 375 485	3 890 340
Sum omløpsmidler		1 409 554	3 921 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</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		8 208 792	8 166 217
Sum opptjent egenkapital		-8 208 792	-8 166 217



Sum egenkapital	-8 208 792	-8 166 217
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 541 790	9 767 183
Sum annen langsiktig gjeld	9 541 790	9 767 183
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 541 790</b>	<b>9 767 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 889	
Leverandørgjeld	51 131	2 287 643
Annen kortsiktig gjeld	22 537	32 850
Sum kortsiktig gjeld	76 557	2 320 492
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 618 347</b>	<b>12 087 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>



Organisasjonsnr: 983 576 362  
EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 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



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

Valdresgt 16 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 6093





## Velkommen til årsmøte i Valdresgt 16 S/E

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 26. april kl. 16:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

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 avgi din stemme.

### 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.

### Annen informasjon

Analog stemmeseddel kan leveres til styreleder Elitza Grozeva i Valdresgata 16 C.

### 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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Valdresgt 16 S/E**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Marit Sunnanå Aalrust og Simen Wiik 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd. Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir ført mot egenkapital

### **Vedlegg**

1. Vgt16 - Styre endring med kommentarer.pdf
2. Årsrapport til styrerommet.no\_rev EG (002) ferdigstilt.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 75 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Se informasjon om valg av tillitsvalgte nedenfor

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kim Martinsen  
Kim Martinsen er rådgiver for gårdeiere og boligselskaper. Han har mangeårig erfaring som styreleder, eiendomsforvalter, eiendomsmegler og rådgiver for styrer og gårdeiere. Med Kim Martinsen som styreleder får dere tilgang til en allsidig ressurs med teknisk, økonomisk og juridisk kompetanse. Han har 20 års erfaring fra eiendomsbransjen, og sterk kompetanse innen forvaltning og drift av boligselskap.

Hvis årsmøtet velger ekstern styreleder, godkjenner årsmøtet samtidig at Kim Martinsen får kr 50 000,- i årlig honorar. Utbetalingen vil skje hvert kvartal, etterskuddsvis med kr 12 500.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Ruiz Friis  
34 år, studerer tekstil kunst på kunsthøgskolen i Oslo. Beboer i Valdresgata 16 siden 2010.
- Dino Vele  
34 år, utdannet ingeniør og jobber som software utvikler. Eier i Valdresgata 16 siden 2022

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kurt Reidar Slevigen
- Mildrid Grøtte



## INFORMASJON VEDR. VALG AV TILLITSVALGTE

### I henhold til § 55 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.).

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

### I henhold til sameiets vedtekter § 10 (1) gjelder følgende:

«§ 10 Styret.

- *Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år.*
- *Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.»*

På grunn av private årsaker, arbeidspress, m.m. har eksisterende Styreleder og Styremedlemmer valgt å gå ut av Styret. Styreleder erstattes av en ekstern profesjonell Styreleder, og to Styremedlemmer som er beboere i Valdresgata 16. Det er ingen endring til Varamedlemmene.

Dagens honorar til Styret 1x leder og 2x medlemmer er NOK 75 000,- totalt og utbetales etterskuddsvis årlig. Sammenlignet med prisene som anvist under vil det totalt ikke utgjøre en pris økning for et nytt styre.

### Ekstern styreleder: Kim Martinsen

Kim Martinsen er ekstern rådgiver for gårdeiere og boligselskaper. Han har mangeårig erfaring som styreleder, eiendomsforvalter, eiendomsmegler og rådgiver for styre og gårdeiere. Med Kim Martinsen som styreleder får dere tilgang til en allsidig ressurs med teknisk, økonomisk og juridisk kompetanse. Han har 20 års erfaring fra eiendomsbransjen, og sterk kompetanse innen forvaltning og drift av boligselskap.

**Hvis årsmøtet velger ekstern styreleder, godkjenner årsmøtet samtidig at Kim Martinsen får kr 50 000,- i årlig honorar. Utbetalingen vil skje hvert kvartal, etterskuddsvis med kr 12 500.**

### Styremedlem - Amanda Ruiz Friis

34 år, studerer tekstil kunst på kunsthøyskolen i Oslo. Beboer i Valdresgata 16 siden 2010.

Kr 12 500,- i årlig honorar. Utbetalingen vil skje etterskuddsvis, dvs. etter endt periode.



## **Styremedlem - Dino Vele**

34 år, utdannet ingeniør og jobber som software utvikler. Eier i Valdresgata 16 siden 2022.

Kr 12 500,- i årlig honorar. Utbetalingen vil skje etterskuddsvis, dvs. etter endt periode.

## **Varamedlemmer**

Varamedlem	Mildrid Grøtte	Valdresgata 16 A
Varamedlem	Kurt Reidar Slevigen	Valdresgata 16 C



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elitza Ognianova Grozeva	Valdresgata 16 C
Styremedlem	Marit Sunnanå Aalrust	Valdresgata 16 B
Styremedlem	Simen Wiik	Valdresgata 16 B
Varamedlem	Mildrid Grøtte	Valdresgata 16 A
Varamedlem	Kurt Reidar Slevigen	Valdresgata 16 C

### 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

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har fokusert på drift og mindre oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid. Det har vært avholdt periodiske styremøter ved behov.

Grunnet den vanskelige økonomiske situasjonen i samfunnet generelt har Styret hatt som strategi å holde kostnad så lav som mulig for alle oppgraderinger, nødvendig vedlikeholdsarbeid er prioritert forsvarlig uten besparelser.

I arbeidet med forbedring av Sykkelparkering, ble det gjort en vurdering at beste løsning er å oppgradere eksisterende skur. Kostnaden ble holdt til det minimale og det ble en forbedring etter rydding av sykler som ikke ble brukt, samt anskaffelse av ekstra sykkelstativ og forlengelse av plattform i skuret.

Som følge av fasadeoppgraderingen, er City Taktekking og underentreprenør Wettergren i garantiperiode (1 år) - OBOS Prosjekter har gjennomført befaring samt holder dialogen videre med Wettergren angående de noterte utbedringssakene. Utbedringsarbeid gjenstår å bli gjennomført for de leiligheter/balkonger/lokasjoner som gjelder og har meldt ifra om feil.

Ingen større vedlikeholdsprosjekter er planlagt, men alle vinduer og dører mot brannbalkong må byttes anbefalt innen 2026/27.

Det er ingen endring i avtaler med vaktmester, renhold og tv/bredbånd.

Dugnad gjennomføres 2 mai 2023.

## Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

### Rørspyling

Etter meldinger om kloakklukt i fra leiligheter i flere oppganger ble det avgjort å avholdes an felles spyling av rør i alle leiligheter i alle oppganger. Til vår kjennskap har ikke en slik spyling blitt foretatt siden rør bytte i 2000-2001. Det vises til vedlagt rapport med særegne kommentarer for hver leilighet som var tilgjengelig for spyling.

Vedlegg: Oslo Rør AS rapport

## Brann- og Redningsetaten tilsyn 18 oktober 2022 som følge av bekymringsmeldinger

Det ble funnet to avvik som må utbedres. Etter anbefaling fra forretningsfører har Brannkonsult firma vært på brannteknisk vurdering Valdresgata 16 den 14 April 2023, og vil deretter bistå i forbedringsarbeidet som Brann- og Redningsetaten krever og per nevnte avvik.

Vedlegg 2: Tilsynsrapport 7 november 2022 og melding om ny frist.



Oslo

## Brann- og redningsetaten

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

<b>Deres ref.:</b>	<b>Vår ref. (saksnr.):</b> 22/3512 - 4	<b>Saksbeh.:</b> Petter Sætre, 93492633	<b>Dato:</b> 09.03.2023
--------------------	---	--	----------------------------

### Dere får ny frist

<b>Objekt:</b>	<b>Adresse:</b> Valdresgata 16 A - E	<b>Gnr/bnr:</b> 225/324
----------------	---	----------------------------

Vi mottok brev fra dere 6. mars 2023, med ønske om utsatt frist for å komme med en tilbakemelding på vår tilsynsrapport datert 7. november 2022.

Den nye fristen for å sende oss tilbakemelding, er **9. juni 2023**.

Tilbakemeldingen merker dere med saksnummer 22/3512, og sender oss på e-post: [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no) eller som brev til:  
Brann- og redningsetaten  
Arne Garborgs plass 1  
0179 Oslo

#### Begrunnelse for at dere får utsatt frist

Dere ber om utsatt frist på bakgrunn av at dere ikke har fått hentet inn tilbud og utført en brannteknisk tilstandsvurdering innen den originale fristen og derfor trenger mer tid.

#### Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 93492633 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Asle Christensen  
fagansvarlig Bygård

Petter Sætre  
spesialkonsulent

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

**Brann- og redningsetaten**  
**Oslo kommune**  
Vedlegg 2

Besøksadresse:  
Arne Garborgs plass 1  
Postadresse:  
Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO

Telefon: 21 80 21 80  
[postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: 876820102  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)

Årsrapport til styret for 2022 - ved EG (002) ferdigstilt.pdf



Mottakere:

Eierseksjonssameiet Valdersgata 16

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6666, St. Olavs plass

0129

Oslo



Oslo

## Brann- og redningsetaten

Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666,  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**  
22/3512 - 2

**Saksbeh.:**  
Petter Sætre, 93492633

**Dato:**  
07.11.2022

### Dere må lage en plan for å øke brannsikkerheten

#### Tilsynsrapport

Objekt:

Adresse:  
Valdresgata 16A

Gnr/bnr:  
225/324

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 18. oktober 2022. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Tilsynet var avtalt på telefon i forkant, men på bakgrunn av problemer i våre systemer mottok ikke dere avtalebrev om tilsynet.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen 7. mars 2022.

#### Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 22/3512, og sende oss på e-post:

postmottak@bre.oslo.kommune.no

eller som brev til:

Brann- og redningsetaten  
Arne Garborgs plass 1  
0179 Oslo

Disse avvikene må dere rette:

#### Avvik nr. 1:

Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggregler.

#### Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Brann- og redningsetaten

Oslo kommune

Vedlegg 2

Besøksadresse:

Arne Garborgs plass 1

Postadresse:

Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO

Telefon: 21 80 21 80

postmottak@bre.oslo.kommune.no

Org. Nr.: 876820102

oslo.kommune.no

Årsrapport til styret for 2022 - Vedlegg EG (002) ferdigstilt.pdf



## Kommentar:

Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

## **Avvik nr. 2:**

Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

## Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

## Kommentar:

Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer. I hovedsak på brannbalkonger.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir



kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

#### **Dette betyr de ulike begrepene**

**Avvik:** Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

**Kommentar:** Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

#### **Oppsummering av tilsynet**

Tilsynet ble gjennomført med styreleder i sameiet, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

#### **Disse var til stede ved tilsynet**

Simen Wiik representerte eier

Petter Sætre representerte Brann- og redningsetaten

#### **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93492633 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

#### **Anvendt regelverk**

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.



- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Mottakere:

Eierseksjonssameiet Valdersgata 16

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6666, St. Olavs plass

0129

Oslo



Adresse	Husnr	Seksjonsnr	leilighet nummer	merknad	notater	Ekstra notat
Valdresgata	16	c	H0102	Alt.ok		
Valdresgata	16	c	H0101	Alt.ok		Anbefaler bytte av pakninger på kjøkken
Valdresgata	16	c	H0202	Alt.ok		
Valdresgata	16	c	H0201	Ikke.hjemme		KI 0901
Valdresgata	16	c	H0302	Bad	Usentrert sluk	Membran over slukkopp
Valdresgata	16	c	H0301	Ikke.hjemme		KI 0916
Valdresgata	16	c	H0402	Alt.ok		Kollektiv
Valdresgata	16	c	H0401	Alt.ok		Kollektiv
Valdresgata	16	e	H0101	Alt.ok		
Valdresgata	16	e	H0202	Bad	Byggmasser over slukkopp	Anbefaler bytte av pakninger på kjøkken, drypper
Valdresgata	16	e	H0201	Alt.ok		
Valdresgata	16	e	H0302	Bad	Byggmasser over slukkopp	
Valdresgata	16	e	H0301	Alt.ok		
Valdresgata	16	e	H0402	Ikke.hjemme		KI 1256
Valdresgata	16	e	H0401	Kjøkken	Dårlig stand på avløp	Anbefaler eventuelt utbedring
Valdresgata	16	e	H0502	Alt.ok		
Valdresgata	16	e	H0501	Alt.ok		
Valdresgata	16	a	U0101	Bad	Dusjkabinett over sluk	
Valdresgata	16	a	H0202	Bad	Dusjkabinett over sluk	Kjøkkenavløp til sluk på bad
Valdresgata	16	a	H0201	Bad	Byggmasser over slukplugg	
Valdresgata	16	a	H0302	Alt.ok		
Valdresgata	16	a	H0301	Bad	Dusjkabinett over sluk	
Valdresgata	16	a	H0402	Bad	Rørstump støpt over slukkopp	
Valdresgata	16	a	H0401	Bad	Byggmasser over slukkopp	
Valdresgata	16	a	H0502	Alt.ok		
Valdresgata	16	a	H0501	Alt.ok		
Valdresgata	16	b	H0202	Bad	Byggmasser over slukkopp	
Valdresgata	16	b	H0201	Bad	Dusjkabinett over sluk	
Valdresgata	16	b	H0302	Alt.ok		Mangler slukkopp
Valdresgata	16	b	H0301	Alt.ok		
Valdresgata	16	b	H0402	Alt.ok		
Valdresgata	16	b	H0401	Ikke.hjemme		KI 1250
Valdresgata	16	b	H0502	Alt.ok		
Valdresgata	16	b	H0501	Ikke.hjemme		KI 1305
Valdresgata	16	d	H0101	Alt.ok		
Valdresgata	16	d	H0202	Ikke.hjemme		KI 0840
Valdresgata	16	d	H0201	Ikke.hjemme		KI 0842
Valdresgata	16	d	H0302	Alt.ok		
Valdresgata	16	d	H0301	Alt.ok		
Valdresgata	16	d	H0402	Bad	Badekar over sluk	
Valdresgata	16	d	H0401	Alt.ok		
Valdresgata	16	d	H0502	Alt.ok		
Valdresgata	16	d	H0501	Alt.ok		Må ha utbedring av røropplegg på kjøkken da det datt i fra hverandre ved demontering, grunnet gammelt røropplegg/rust



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar i henhold til note 6 i regnskapet og energikostnader.

Finanskostnader var ikke inkludert i budsjettet for 2022.  
Totale finanskostnader ble kr 396 713.

### 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 1 332 998.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Valdresgt 16 S/E.

### Lån

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Valdersgata 16

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Valdersgata 16.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 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>

Revisjonsberetningens identifikasjonsnummer er 983576362-2022-01



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Brønnøysundregistrene



**EIERSEKSJONSSAMEIET VALDERSGATA 16**  
**ORG.NR. 983 576 362, KUNDENR. 6093**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 420	1 377 972	1 722 000	1 895 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 722 420</b>	<b>1 377 972</b>	<b>1 722 000</b>	<b>1 895 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 726	-8 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-74 095	-71 095	-74 700	-77 000
Konsulenthonorar	6	-271 345	-17 474	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-141 981	-7 078 743	-140 500	-140 500
Forsikringer		-105 131	-95 907	-101 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-313 595	-303 338	-311 500	-354 000
Energi/fyring		-54 573	-64 446	-35 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 515	-109 645	-115 000	-121 000
Andre driftskostnader	9	-200 745	-199 807	-225 600	-236 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 368 283</b>	<b>-8 034 780</b>	<b>-1 120 875</b>	<b>-1 226 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>354 138</b>	<b>-6 656 808</b>	<b>601 125</b>	<b>668 325</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 034	1 759	0	0
Finanskostnader	11	-404 747	-156 293	0	-513 640
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-396 713</b>	<b>-154 534</b>	<b>0</b>	<b>-513 640</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-42 576</b>	<b>-6 811 342</b>	<b>601 125</b>	<b>154 685</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-42 576	-6 811 342		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 560	2 740
Forskuddsbetalte kostnader		30 510	28 379
Driftskonto OBOS-banken		627 524	3 148 590
Sparekonto OBOS-banken		747 961	741 750
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-8 208 793	-8 166 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 208 793</b>	<b>-8 166 217</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 541 790	9 767 183
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 541 790</b>	<b>9 767 183</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 537	15 029
Leverandørgjeld		51 131	2 287 643
Påløpte renter		2 889	0
Annen kortsiktig gjeld		0	17 821
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>76 557</b>	<b>2 320 492</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 409 554</b>	<b>3 921 458</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Valdresgata 16

Elitza Ognianova Grozeva /s/    Marit Sunnanå Aalrust /s/    Simen Wiik /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 722 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 722 420</b>

## NOTE: 3

### 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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 726.

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

OBOS Prosjekt AS	-268 705
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-271 345</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 529
Drift/vedlikehold VVS	-52 466
Drift/vedlikehold elektro	-7 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 817
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 116
Kostnader dugnader	-4 002
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-141 981</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 235
Feieavgift	-9 191
Renovasjonsavgift	-162 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-313 595</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 281
Lyspærer og sikringer	-971
Vaktmestertjenester	-72 118
Renhold ved firmaer	-112 780
Andre fremmede tjenester	-1 195
Trykksaker	-226
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 074
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 745</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	660
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 034</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-404 693
Renter på leverandørgjeld	-54
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-404 747</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-9 810 000
Nedbetalt tidligere	42 817
Nedbetalt i år	225 393
	-9 541 790
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 541 790</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565887. 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Brannsikkerhet	<i>Under arbeid; Brannkonsult rapport ventes som følge av befaring 14 April 2023</i>
2022 - 2023	Rørspyling i alle leiligheter som har vært tilgjengelige i alle oppganger	Se egen rapport
2022	Brannsikkerhet	Utskiftning av røykvarsler i alle leiligheter
2021	Fasade og tak	Totalrehabilitering av tak, brannbalkonger og maling av ytre og indre fasade inkludert vinduer
2016 - 2016	Malt trappeopp ganger og nye dører	
2016 - 2016	Oppgradert bakgård	
2011 - 2012	Piperehabilitering	
2009	Fasade og tak	Total rehabilitering av fasade og brannbalkonger Noen utbedringer på tak
2006	Skifte av håndløpere på brannbalkonger	
2005	Skifte av gjerde mot Vogtsgate/Holstgate	
2002	Utskiftning av callinganlegg	
2000 - 2001	Maling av fasade	
2000 - 2001	Bad og rør	Utskifting av vann- og avløpsrør i alle leiligheter, nye baderomsgulv med varmekabler i alle leiligheter.



1996 - 1997 Vedlikehold

Oppussing av alle oppgangene, nye inngangsdører til leilighetene, og utbedring av soppskader i blindkjeller.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.23

**Selskapsnummer:** 6093 **Selskapsnavn:** Valdresgt 16 S/E

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>Robin Johansen 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>Marit Sunnanå Aalrust og Simen Wiik 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>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir ført mot egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Kim Martinsen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Amanda Ruiz Friis  
 Dino Vele

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Kurt Reidar Slevigen  
 Mildrid Grøtte

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.